**INSTRUMENTO PARTICULAR DE ESCRITURA DA 5ª EMISSÃO DE DEBÊNTURES SIMPLES, NÃO CONVERSÍVEIS EM AÇÕES, DA ESPÉCIE** **COM GARANTIA REAL, E COM GARANTIA ADICIONAL FIDEJUSSÓRIA, DA 1ª E 2ª SÉRIE, PARA COLOCAÇÃO PRIVADA, DA LOTE 5 DESENVOLVIMENTO URBANO S.A.**

# Celebrado entre

**LOTE 5 DESENVOLVIMENTO URBANO S.A.,**

como Emissora,

**VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZAÇÃO**,

nova denominação da Isec Securitizadora S.A.,

na qualidade de subscritora das Debêntures

e

**CAMPINAS 1101 EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS SPE LTDA.,**

**LOTE 5 PARTICIPAÇÕES LTDA.,**

**ARTHUR MATARAZZO BRAGA,**

**ASTÉRIO VAZ SAFATLE,**

**FERNANDO BRUNO DE ALBUQUERQUE,**

**LUIZ ROBERTO HORST SILVEIRA PINTO,**

**RICARDO SETTON,**

na qualidade de Fiadores

Datado de

17 de junho de 2021

**INSTRUMENTO PARTICULAR DE ESCRITURA DA 5ª EMISSÃO DE DEBÊNTURES SIMPLES, NÃO CONVERSÍVEIS EM AÇÕES, DA ESPÉCIE COM GARANTIA REAL, E COM GARANTIA ADICIONAL FIDEJUSSÓRIA, DA 1ª E 2ª SÉRIE, PARA COLOCAÇÃO PRIVADA, DA LOTE 5 DESENVOLVIMENTO URBANO S.A.**

Pelo presente instrumento particular, as partes abaixo qualificadas,

**LOTE 5 DESENVOLVIMENTO URBANO S.A.**, sociedade por ações, sem registro de companhia aberta perante a Comissão de Valores Mobiliários (“CVM”), com sede na Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 3015, 12º andar, Jardim Paulistano, na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, CEP 01452-000, inscrita no Cadastro Nacional da Pessoa Jurídica do Ministério da Economia (“CNPJ/ME”) sob o nº 17.118.230/0001-52, neste ato representada nos termos de seu estatuto social (“Emissora” ou “Companhia”);

Na qualidade de Debenturista:

**VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZAÇÃO**, nova denominação da Isec Securitizadora S.A., sociedade por ações com registro de companhia aberta perante a CVM, com sede na Rua Tabapuã, nº 1.123, 21º andar, conjunto 215, na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, inscrita no CNPJ/ME sob nº 08.769.451/0001-08, neste ato representada na forma do seu estatuto social (“Debenturista” ou “Securitizadora”);

E, na qualidade de fiadores,

**CAMPINAS 1101 EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS SPE LTDA.**, sociedade limitada, com sede na Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 3015, 12º andar, Jardim Paulistano, na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, CEP 01452-000, inscrita no CNPJ/ME sob nº 41.855.700/0001-45, neste ato representada na forma do seu contrato social (“SPE Morro Alto”);

**LOTE 5 PARTICIPAÇÕES LTDA.**, sociedade limitada, com sede na Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 3015, 12º andar, Jardim Paulistano, na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, CEP 01452-000, inscrita no CNPJ/ME sob nº 30.065.129/0001-49, neste ato representada na forma do seu contrato social (“Lote 5 Participações”);

**ARTHUR MATARAZZO BRAGA**, brasileiro, casado sob o regime de comunhão parcial, administrador, portador da cédula de identidade RG nº 588.776-6 SSP/SP e inscrito no Cadastro de Pessoas Físicas do Ministério da Economia (“CPF/ME”) sob o nº 765.993.378-72, com endereço comercial na Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 3015, 12º andar, Jardim Paulistano, na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, CEP 01452-000 (“Arthur Braga”);

**ASTÉRIO VAZ SAFATLE**,brasileiro, casado sob o regime de comunhão parcial, engenheiro, portador da cédula de identidade RG nº 12.113.383-7 SSP/SP e inscrito no CPF/ME sob o nº 087.493.368-43, com endereço comercial na Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 3015, 12º andar, Jardim Paulistano, na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, CEP 01452-000 (“Astério Safatle”);

**FERNANDO BRUNO DE ALBUQUERQUE,** brasileiro, divorciado, engenheiro civil, portador da cédula de identidade RG nº 4.689.002-6 SSP/SP e inscrito no CPF/ME sob o nº 010.549.728-26, com endereço comercial na Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 3015, 12º andar, Jardim Paulistano, na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, CEP 01452-000 (“Fernando Albuquerque”);

**LUIZ ROBERTO HORST SILVEIRA PINTO,** brasileiro, casado sob o regime de comunhão parcial, administrador, portador da cédula de identidade RG nº 15.187.306 SSP/SP e inscrito no CPF/ME sob o nº 064.006.118-43, com endereço comercial na Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 3015, 12º andar, Jardim Paulistano, na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, CEP 01452-000 (“Luiz Roberto Silveira Pinto”);

**RICARDO SETTON,** brasileiro, casado sob o regime de comunhão parcial, engenheiro, portador da cédula de identidade RG nº 10.557.715 SSP/SP e inscrito no CPF/ME sob o nº 089.560.948-70, com endereço comercial na Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 3015, 12º andar, Jardim Paulistano, na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, CEP 01452-000 (“Ricardo Setton” e quando em conjunto com SPE Morro Alto, Lote 5 Participações, Arthur Braga, Astério Safatle, Fernando Albuquerque e Luiz Roberto Silveira Pinto, os “Fiadores” e quando em conjunto com a Emissora e o Debenturista, as “Partes”);

**RESOLVEM** as Partes, na melhor forma de direito, firmar o presente “Instrumento Particular de Escritura da 5ª Emissão de Debêntures Simples, Não Conversíveis em Ações, da Espécie com Garantia Real, e com Garantia Adicional Fidejussória, da 1ª e 2ª Série, para Colocação Privada, da Lote 5 Desenvolvimento Urbano S.A.” (“Escritura” ou “Escritura de Emissão”), mediante as seguintes cláusulas e condições:

**CLÁUSULA I**

**AUTORIZAÇÕES**

1. A presente Escritura é firmada com base na deliberação da Assembleia Geral Extraordinária de acionistas da Emissora (“AGE Emissora”) realizada em 17 de junho de 2021, que será registrada perante a Junta Comercial do Estado de São Paulo (“JUCESP”) na qual foi aprovada: (i) as condições da Emissão (conforme abaixo definido), nos termos do artigo 59 da Lei nº 6.404, de 15 de dezembro de 1976, conforme alterada (“Lei das Sociedades por Ações”), e em conformidade com a Lei nº 6.385, de 07 de dezembro de 1976, conforme alterada (“Lei do Mercado de Valores Mobiliários”); e (ii) a prática, pela Diretoria da Emissora de todos os atos necessários à efetivação das deliberações ali consubstanciadas, incluindo a celebração de todos os documentos necessários à concretização da Emissão.

**CLÁUSULA II**

**REQUISITOS**

1. A 5ª (quinta) emissão de debêntures simples, não conversíveis em ações, da espécie com garantia real, e com garantia adicional fidejussória, da 1ª e 2ª série, da Emissora (“Debêntures 1ª Série”, “Debêntures 2ª Série” e “Emissão”, respectivamente, sendo as Debêntures 1ª Série em conjunto com as Debêntures 2ª Séries, as “Debêntures), para colocação privada, será realizada com observância aos requisitos abaixo.
2. **Dispensa de Registro na CVM** 
   * 1. As Debêntures serão objeto de colocação privada, sem a intermediação de instituições integrantes do sistema de distribuição de valores mobiliários, não estando sujeitas, portanto, ao registro de emissão perante a CVM de que trata o artigo 19 da Lei de Mercado de Valores Mobiliários.
3. **Registro na Comissão de Valores Mobiliários - CVM ou na Associação Brasileira das Entidades dos Mercados Financeiro e de Capitais (“ANBIMA”)**
   * 1. A Emissão de Debêntures não será objeto de registro pela CVM ou pela ANBIMA, uma vez que as Debêntures serão objeto de colocação privada, sem a intermediação de instituições integrantes do sistema de distribuição de valores mobiliários, ou qualquer esforço de colocação perante investidores indeterminados.
4. **Arquivamento na Junta Comercial e Publicação dos Atos Societários**
   * 1. A ata da AGE Emissora será devidamente arquivada na JUCESP e publicada no Diário Oficial do Estado de São Paulo - DOESP (“DOESP”) e no jornal “Folha de São Paulo”, nos termos do artigo 62, inciso I, e artigo 289 da Lei das Sociedades por Ações, assim como seguirão este procedimento eventuais atos societários posteriores da Emissora, que sejam realizados em razão da Emissão.
5. **Arquivamento da Escritura de Emissão e de seus Aditamentos na JUCESP e no Registro de Títulos e Documentos**
   * 1. Esta Escritura e seus eventuais aditamentos serão arquivados na JUCESP, nos termos do artigo 62, inciso II e parágrafo 3º, da Lei das Sociedades por Ações.
     2. A presente Escritura e seus eventuais aditamentos deverão ser protocolados e registrados perante a JUCESP, sendo que uma via original desta Escritura e de seus eventuais aditamentos devidamente arquivados na JUCESP, deverão ser enviadas ao Debenturista em até 5 (cinco) Dias Úteis contados da data dos respectivos arquivamentos.
     3. Em virtude da Fiança prestada pelos Fiadores em benefício do Debenturista, a presente Escritura de Emissão será registrada no competente Cartório de Registro de Títulos e Documentos da Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo (“Cartório de RTD”). A Emissora deverá, ainda, entregar ao Debenturista, no prazo de até 5 (cinco) Dias Úteis contados da data do efetivo registro, 1 (uma) via original, da Escritura de Emissão e seus eventuais aditamentos registrado no Cartório de RTD.
6. **Registro das Garantias**
   * 1. As Garantias (conforme abaixo definidas) serão formalizadas por meio desta Escritura, do Contrato de Cessão Fiduciária (conforme abaixo definido), do Contrato de Alienação Fiduciária de Imóveis (conforme abaixo definido) e do Contrato de Alienação Fiduciária de Quotas (conforme abaixo definido) sendo que a presente Escritura, o Contrato de Cessão Fiduciária, o Contrato de Alienação Fiduciária de Quotas que serão registrados perante os Cartórios de Registro de Títulos e Documentos da Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, nos quais deverão ser registrados também os eventuais aditamentos à esta Escritura, ao Contrato de Cessão Fiduciária e ao Contrato de Alienação Fiduciária de Quotas, nos termos do artigo 62, inciso III, da Lei das Sociedades por Ações, observados os prazos previstos nesta Escritura, no Contrato de Cessão Fiduciária e no Contrato de Alienação Fiduciária de Quotas. Adicionalmente, o Contrato de Alienação Fiduciária de Imóveis será registrado perante o 1º Oficial de Registro de Imóveis da Comarca de Campinas, Estado de São Paulo observados os prazos previstos no Contrato de Alienação Fiduciária de Imóveis.
     2. Os registros desta Escritura, do Contrato de Cessão Fiduciária, do Contrato de Alienação Fiduciária de Quotas e do Contrato de Alienação Fiduciária de Imóveis nos cartórios competentes, conforme previsão da cláusula 2.6.1 acima, deverão ser realizados nos termos e prazos previstos nesta Escritura, no Contrato de Cessão Fiduciária, no Contrato de Alienação Fiduciária de Quotas e no Contrato de Alienação Fiduciária de Imóveis, sendo que (i) 1 (uma) via digital desta Escritura, 1 (uma) via digital do Contrato de Cessão Fiduciária, 1 (uma) via digital do Contrato de Alienação Fiduciária de Quotas devidamente registrados nos cartórios competentes deverão ser enviadas ao Debenturista previamente à primeira Data de Integralização; e (ii) 1 (uma) via digital do Contrato de Alienação Fiduciária de Imóveis e 1 (uma) via digital de cada respectivo e eventual aditamento devidamente registrado nos cartórios competentes deverá ser enviada ao Debenturista em até 5 (cinco) Dias Úteis contados da data dos respectivos registros.
   1. **Registro para Colocação, Negociação e Liquidação Financeira**
      1. As Debêntures não serão registradas para distribuição no mercado primário, negociação no mercado secundário, custódia eletrônica ou liquidação em qualquer mercado organizado.

**CLÁUSULA III**

**CARACTERÍSTICAS DA EMISSÃO**

1. **Objeto Social da Emissora**
2. De acordo com o estatuto social da Emissora, seu objeto social consiste em: (a) administração de bens e negócios próprios, organização e urbanização de loteamento e incorporação imobiliária de qualquer espécie; (b) participação em outras empresas como acionista ou quotista; (c) prestação de serviços correlatos e afins ao objeto social, exceto aqueles de profissão regulamentada ou que requeiram inscrição em órgão ou conselhos de classe.
3. **Número da Emissão**
4. A presente Emissão constitui a 5ª (quinta) emissão de debêntures da Emissora.
5. **Valor Total da Emissão**
6. O valor total da Emissão será de R$ 75.350.000,00 (setenta e cinco milhões e trezentos e cinquenta mil reais), na Data de Emissão (conforme abaixo definido) (“Valor Total da Emissão”), sujeito às adequações eventualmente necessárias, em virtude do disposto no item 3.5.3 abaixo. Sendo o valor de R$43.703.000,00 (quarenta e três milhões e setecentos e três mil reais) para as Debênture 1ª Série e o valor de R$31.647.000,00 (trinta e um milhões seiscentos e quarenta e sete mil reais) para as Debêntures 2ª Série.
7. **Número de Séries**
8. A Emissão será realizada em duas séries, sendo elas as 1ª e 2ª séries.
9. **Procedimento de Colocação**

3.5.1 As Debêntures serão objeto de colocação privada, sem a intermediação de instituições integrantes do sistema de distribuição de valores mobiliários e/ou qualquer esforço de venda perante investidores, por meio da assinatura desta Escritura pelo Debenturista.

3.5.2. A integralização das Debêntures pela Debenturista é condicionada à subscrição e integralização dos CRI em montante equivalente ao da integralização das Debêntures, sendo certo que o desembolso do Preço de Integralização à Emissora é condicionado, ainda, à conclusão dos registros da AGE Emissora e da Escritura de Emissão perante a JUCESP e dos registros da Escritura de Emissão, do Contrato de Cessão Fiduciária e do Contrato de Alienação Fiduciária de Quotas perante o Cartório RTD.

3.5.3. Caso, por ocasião do encerramento da Oferta, a demanda apurada junto a investidores para subscrição e integralização dos CRI seja inferior ao volume total equivalente a R$ 75.350.000,00 (setenta e cinco milhões e trezentos e cinquenta mil reais) ou 75.350 (setenta e cinco mil trezentos e cinquenta) CRI, a quantidade de Debêntures prevista na Cláusula 3.3.1 acima será reduzida proporcionalmente, com o consequente cancelamento das Debêntures subscritas e não integralizadas, e respeitando o Montante Mínimo da Oferta conforme definido no Termo de Securitização (conforme adiante definido), a ser formalizado por meio de aditamento à presente Escritura, sem a necessidade de aprovação por Assembleia Geral de acionistas da Emissora, de Assembleia Geral de Debenturistas (abaixo definido), e/ou de assembleia geral de Titulares de CRI, para formalizar a quantidade de Debêntures efetivamente subscritas e integralizadas e o Valor Total da Emissão, conforme previsto no Termo de Securitização.

1. **Destinação dos Recursos**

3.6.1. Os recursos líquidos obtidos pela Emissora por meio da Emissão serão integralmente utilizados, por ela ou por suas controladas, sociedades sob controle comum, ou veículos do mesmo grupo econômico, para (i) no caso das Debêntures 1ª Série, aquisição do imóvel objeto da matrícula indicada no Anexo I à presente Escritura e para consecução, desenvolvimento e/ou termino da construção, relacionados ao(s) empreendimento(s) imobiliário(s) objeto das matrículas indicadas no Anexo I, nos montantes estabelecidos no Anexo I (“Destinação dos Recursos Debêntures 1ª Série”); e (ii) no caso das Debêntures 2ª Série, aquisição do imóvel objeto da matrícula indicada no Anexo I à presente Escritura e para consecução, desenvolvimento e/ou termino da construção, relacionados ao(s) empreendimento(s) imobiliário(s) objeto das matrículas indicadas no Anexo I, nos montantes estabelecidos no Anexo I (“Empreendimentos” e “Destinação dos Recursos Debêntures 2ª Série” e, quando em conjunto com a Destinação dos Recursos Debêntures 1ª Série, “Destinação dos Recursos”).

3.6.2. A Emissora declara que, excetuados os recursos obtidos com as Debêntures, os empreendimentos imobiliários listados no Anexo I não receberam quaisquer recursos oriundos de qualquer outra captação por meio da emissão de certificados de recebíveis imobiliários, lastreados em instrumentos de dívida da Emissora.

3.6.3. A Emissora deverá alocar, na forma disposta na Cláusula acima, a totalidade dos recursos líquidos obtidos por meio da integralização das Debêntures até a Data de Vencimento dos CRI (conforme definido no Termo de Securitização). Em caso de vencimento antecipado das Debêntures ou nos casos de resgate antecipado total previstos nesta Escritura de Emissão, a Emissora permanecerá obrigada a: (i) aplicar os recursos líquidos obtidos por meio da presente Emissão, até a Data de Vencimento original dos CRI ou até que se comprove a aplicação da totalidade dos recursos líquidos captados por meio da presente Emissão, o que ocorrer primeiro; e (ii) prestar contas ao Agente Fiduciário dos CRI acerca da destinação de recursos e seu status, nos termos desta Escritura de Emissão incluindo o pagamento devido ao Agente Fiduciário dos CRI.

3.6.4. A data limite para que haja a efetiva Destinação dos Recursos Debêntures 1ª Série obtidos por meio desta emissão será a Data de Vencimento dos CRI 256. Parte da comprovação da Destinação dos Recursos Debêntures 1ª Série relativa à aquisição do imóvel será feita pela Emissora ao Agente Fiduciário dos CRI por meio de cópia do comprovante de pagamento do preço de aquisição dos imóveis objetos das matrículas indicadas no Anexo I, bem como de cópia dos instrumentos de aquisição e das respectivas matrículas comprovando a aquisição de tais imóveis. A outra parcela da comprovação da Destinação dos Recursos Debêntures 1ª Série relativa a consecução, desenvolvimento e/ou termino da construção do(s) empreendimento(s) imobiliário(s), deverá ocorrer conforme cláusula 3.6.8 abaixo, sendo certo que, havendo a possibilidade de resgate ou vencimento antecipado, as obrigações da Emissora quanto a destinação dos recursos obtidos, o envio das informações e o pagamento devido ao Agente Fiduciário e as obrigações do Agente Fiduciário com relação a verificação da destinação de recursos, perduração até o vencimento original dos CRI ou até que a destinação da totalidade dos recursos seja efetivada.

3.6.5. A data limite para que haja a efetiva Destinação dos Recursos Debêntures 2ª Série obtidos por meio desta emissão será a data de Vencimento dos CRI 304. A comprovação da Destinação dos Recursos Debêntures 2ª Série relativa a aquisição do imóvel será feita pela Emissora ao Agente Fiduciário dos CRI por meio de cópia do comprovante de pagamento do preço de aquisição dos imóveis objetos das matrículas indicadas no Anexo I, bem como de cópia dos instrumentos de aquisição e das respectivas matrículas comprovando a aquisição de tais imóveis. A outra parcela da comprovação da Destinação dos Recursos Debêntures 2ª Série relativa a consecução, desenvolvimento e/ou termino da construção do(s) empreendimento(s) imobiliário(s), deverá ocorrer conforme cláusula 3.6.8 abaixo, sendo certo que, havendo a possibilidade de resgate ou vencimento antecipado, as obrigações da Emissora quanto a destinação dos recursos obtidos, o envio das informações e o pagamento devido ao Agente Fiduciário e as obrigações do Agente Fiduciário com relação a verificação da destinação de recursos, perduração até o vencimento original dos CRI ou até que a destinação da totalidade dos recursos seja efetivada

3.6.6. Adicionalmente, até a Data de Vencimento, será possível a inserção, por meio de aditamento a esta Escritura, de novos empreendimentos imobiliários no Anexo I, além daqueles inicialmente previstos nesta Escritura, desde que aprovado em Assembleia Geral por Titulares de CRI que representem 50% (cinquenta por cento) mais um dos titulares de CRI em circulação, em primeira convocação ou 50% (cinquenta por cento) mais um dos titulares de CRI presentes em segunda convocação.

3.6.7. A Emissora estima, nesta data, que a destinação ocorrerá conforme cronograma estabelecido, de forma indicativa e não vinculante, no Anexo I desta Escritura de Emissão (“Cronograma Indicativo”), sendo que, caso necessário, a Emissora poderá destinar os recursos provenientes desta Escritura de Emissão em datas diversas das previstas no Cronograma Indicativo, observada a obrigação da Emissora de realizar a integral destinação de recursos até a Data de Vencimento dos CRI ou até que a Emissora comprove a aplicação da totalidade dos recursos obtidos com a Emissão, o que ocorrer primeiro. Por se tratar de cronograma tentativo e indicativo, se, por qualquer motivo, ocorrer qualquer atraso ou antecipação do Cronograma Indicativo, (i) não será necessário notificar o Agente Fiduciário dos CRI, tampouco será necessário aditar esta Escritura de Emissão ou quaisquer outros Documentos da Operação, e (ii) não será configurada qualquer hipótese de vencimento antecipado desta Escritura de Emissão e nem dos CRI, desde que a Emissora comprove a integral destinação de recursos até a Data de Vencimento dos CRI.

3.6.8. Adicionalmente aos comprovantes previstos nas cláusulas 3.6.4 e 3.6.5 acima, para fins de comprovação da Destinação dos Recursos Debêntures 1ª Série e Destinação dos Recursos Debêntures 2ª Série relativos a construção do imóvel, a Emissora deverá enviar ao Agente fiduciário dos CRI, com cópia para o Debenturista, semestralmente em até 15 dias após o encerramento dos semestres fiscais findos em junho e dezembro e até a comprovação da alocação do total recursos líquidos da Emissão, relatório nos termos do modelo constante do Anexo V (“Relatório”), acompanhado dos Relatório de Evolução da Obra (abaixo definido) elaborado pelo técnico responsável pelos Empreendimentos e do cronograma físico financeiro de avanço de obras dos Empreendimentos do respectivo semestre (“Documentos Comprobatórios”). Adicionalmente, sempre que razoavelmente solicitado por escrito por qualquer autoridade, pela CVM, Receita Federal do Brasil ou de qualquer outro órgão regulador decorrente de solicitação ao Agente Fiduciário dos CRI e/ou ao Debenturista, para fins de atendimento das obrigações legais e exigências de órgãos reguladores e fiscalizadores, a Emissora deverá enviar cópias das notas fiscais ou notas fiscais eletrônicas e de seus arquivos no formato “XML” de autenticação das notas fiscais, comprovando os pagamentos e/ou demonstrativos contábeis que demonstrem a correta destinação dos recursos, atos societários, comprovantes, pedidos e demais documentos comprobatórios que julgar necessário para acompanhamento da utilização dos recursos oriundos da Debêntures.

3.6.9. O Agente Fiduciário dos CRI deverá verificar, ao longo do prazo de duração dos CRI, o direcionamento de todos os recursos obtidos por meio da presente Emissão, a partir do Relatório e dos Documentos Comprobatórios, nos termos desta Cláusula 3, além dos comprovantes de aquisição do imóvel previstos nas cláusulas 3.6.4 e 3.6.5 acima. O Agente Fiduciário dos CRI deverá envidar seus melhores esforços para obter a documentação necessária a fim de proceder com a verificação da destinação de recursos oriundos desta Escritura de Emissão de Debêntures. Adicionalmente, o Agente Fiduciário dos CRI considerará como corretas e verídicas as informações fornecidas pela Emissora.

3.6.10. Caberá à Emissora a verificação e análise da veracidade dos documentos encaminhados, atestando, inclusive, que estes não foram objeto de fraude ou adulteração, não cabendo ao Agente Fiduciário dos CRI e à Securitizadora a responsabilidade de verificar a sua suficiência, validade, qualidade, veracidade ou completude das informações técnicas e financeiras neles constantes, tais como notas fiscais, faturas e/ou comprovantes de pagamento e/ou demonstrativos contábeis da Emissora, ou ainda qualquer outro documento que lhe seja enviado com o fim de complementar, esclarecer, retificar ou ratificar as informações do mencionado no relatório mencionado acima.

3.6.11. O descumprimento das obrigações dispostas nesta Cláusula (inclusive das obrigações de fazer e dos respectivos prazos aqui previstos) deverá ser informado pelo Agente Fiduciário dos CRI e ao Debenturista, e poderá resultar no vencimento antecipado das Debêntures, na forma prevista na Cláusula V abaixo.

3.6.13. A Emissora se compromete a disponibilizar ao Agente Fiduciário do CRI e ao Debenturista, até o último dia anterior à Data de Vencimento dos CRI, os documentos que comprovem a aplicação integral dos recursos oriundos desta Emissão em observância à destinação dos recursos na forma prevista nesta Escritura.

3.6.14. A Emissora se obriga, em caráter irrevogável e irretratável, a indenizar a Debenturista, os titulares de CRI e o Agente Fiduciário dos CRI por todos e quaisquer prejuízos, danos, perdas, custos e/ou despesas (incluindo custas judiciais e honorários advocatícios) que vierem a, comprovadamente, incorrer em decorrência da utilização dos recursos oriundos das Debêntures de forma diversa da estabelecida nesta cláusula, exceto em caso de comprovada fraude, dolo ou má-fé da Debenturista, dos titulares de CRI ou do Agente Fiduciário dos CRI. O valor da indenização prevista nesta cláusula está limitado, em qualquer circunstância ao Valor Total da Emissão, acrescido (i) da Remuneração das Debêntures, calculada *pro rata temporis*, desde a Primeira Data de Integralização ou a Data de Pagamento de Remuneração imediatamente anterior, conforme o caso, até o efetivo pagamento; e (ii) dos Encargos Moratórios, caso aplicável.

* 1. **Vinculação à emissão dos CRI**

3.7.1 Após a subscrição pelo Debenturista, o Debenturista emitirá, por meio do “*Instrumento Particular de Emissão de Cédulas de Crédito Imobiliário Integrais, Sem Garantia Real Imobiliária, sob a Forma Escritural e Outras* Avenças” (“Escritura de Emissão de CCI”) duas cédulas de crédito imobiliário (“CCI”) representativa dos créditos imobiliários oriundos das Debêntures da presente Emissão e, ato seguinte, vinculará os referidos créditos imobiliários representados pelas CCI à 256ª e 304ª Séries da 4ª (quarta) emissão de certificados de recebíveis imobiliários da Virgo Companhia de Securitização, nova denominação da Isec Securitizadora S.A. (“CRI”), no âmbito de securitização de créditos imobiliários, conforme previsto na Lei nº 9.514, de 20 de novembro de 1997, conforme alterada (“Lei 9.514/97”) e na Instrução CVM 414 e no “*Termo de Securitização de Créditos Imobiliários da 256ª e 304ª Séries da 4ª Emissão da Virgo Companhia de Securitização*”, a ser celebrado entre a Debenturista e o Agente Fiduciário dos CRI(“Termo de Securitização” e “Securitização”, respectivamente).

3.7.2 Em razão da Securitização, a Emissora tem ciência e concorda que, instituído o regime fiduciário pela Securitizadora, todos e quaisquer recursos devidos à Securitizadora, em decorrência de sua titularidade das Debêntures estarão expressamente vinculados aos pagamentos dos CRI e não estarão sujeitos a qualquer tipo de compensação.

3.7.3 Por força da vinculação das Debêntures aos CRI, fica desde já estabelecido que (i) o Debenturista deverá se manifestar sobre quaisquer assuntos relativos às Debêntures, somente conforme orientação deliberada pelos titulares de CRI em sede de assembleia geral de titulares de CRI, nos termos do Termo de Securitização; (ii) o exercício de todo e qualquer direito pelo Debenturista, nos termos desta Escritura, deverá ser exercido em consonância com o quanto disposto no Termo de Securitização; e (iii) excetuadas as hipóteses previstas na presente Escritura, a celebração de quaisquer aditamentos à Escritura pelo Debenturista e pelo Agente Fiduciário dos CRI, dependerá de aprovação dos titulares de CRI reunidos em assembleia geral de titulares de CRI.

**CLÁUSULA IV**

**CARACTERÍSTICAS GERAIS DAS DEBÊNTURES**

1. **Data de Emissão:** Para todos os fins e efeitos legais, a data de emissão das (i) Debêntures 1ª Série será o dia 18 de junho de 2021 (“Data de Emissão 1ª Série”); e (ii) Debêntures 2ª Série será o dia 18 de junho de 2021 (“Data de Emissão 2ª Série”).
2. **Forma, Tipo e Comprovação de Titularidade:** As Debêntures serão emitidas sob a forma nominativa, sem emissão de cautelas ou certificados, sendo que, para todos os fins de direito, a titularidade das Debêntures será comprovada pela inscrição do Debenturista no Livro de Registro de Debêntures Nominativas da Emissora. Para fins do cumprimento da obrigação descrita na presente Cláusula, a Emissora deverá, dentro do prazo de 5 (cinco) Dias Úteis a contar da primeira integralização das Debêntures, apresentar ao Debenturista cópia autenticada da página do Livro de Registro de Debêntures Nominativas que contenha a inscrição de seu nome como detentor da totalidade das Debêntures, desde a primeira página (considerada aquela onde conste a anotação de registro do respectivo livro feita na JUCESP) até a página sequencial seguinte à anotação mencionada nesta Cláusula.
3. **Conversibilidade:** As Debêntures serão simples, ou seja, não conversíveis em ações de emissão da Emissora.
4. **Espécie:** As Debêntures serão da espécie com garantia real nos termos do artigo 58, *caput*, da Lei das Sociedades por Ações. Adicionalmente, as Debêntures contarão com garantia adicional fidejussória.
5. **Prazo e Data de Vencimento:** Observado o disposto nesta Escritura, (i) as Debêntures 1ª Série terão prazo de vencimento de 1.466 (mil quatrocentos e sessenta e seis) dias, contados da Data de Emissão 1ª Série, vencendo-se, portanto, em 23 de junho de 2025 (“Data de Vencimento 1ª Série”); e (ii) as Debêntures 2ª Série terão prazo de vencimento de 1.466 (mil quatrocentos e sessenta e seis) dias, contados da Data de Emissão 2ª Série, vencendo-se, portanto, em 23 de junho de 2025 (“Data de Vencimento 2ª Série”).
6. **Valor Nominal Unitário:** O valor nominal unitário das Debêntures será de R$ 1.000,00 (mil reais) na Data de Emissão (“Valor Nominal Unitário”).
7. **Quantidade de Debêntures Emitidas:** Serão emitidas 75.350 (setenta e cinco mil trezentos e cinquenta) Debêntures, sendo (i) 43.703 (quarenta e três mil setecentos e três mil) Debêntures 1ª Série; e (ii) 31.647 (trinta e um mil seiscentas e quarenta e sete) Debêntures 2ª Série.
8. **Preço de Subscrição e Forma de Integralização**

4.8.1 A totalidade das Debêntures é neste ato subscrita pelo Debenturista, sendo certo que as Debêntures serão integralizadas pelo Debenturista à vista, em moeda corrente nacional, em 6 (seis) datas de integralização, em cada data de integralização dos CRI (sendo qualquer data em que ocorrer uma integralização de Debêntures doravante denominada como uma “Data de Integralização”), pelo seu Valor Nominal Unitário, acrescido da Remuneração (conforme abaixo definido), calculada *pro rata temporis* desde a primeira Data de Integralização até a data da efetiva integralização das Debêntures (“Preço de Integralização”), por meio de Transferência Eletrônica Disponível – TED ou outra forma de transferência eletrônica de recursos financeiros. O Preço de Integralização será composto pelo valor total de integralização dos CRI e será pago em cada uma das Datas de Integralização, conforme estabelecido na presente Escritura.

4.8.2 O Debenturista, por meio da assinatura da presente Escritura, subscreve, de forma irrevogável e irretratável, a totalidade das Debêntures ora emitidas. Não obstante, a integralização das Debêntures pelo Debenturista é condicionada à subscrição e integralização dos CRI.

4.8.3 O Debenturista e Emissora, neste ato, declaram (i) estar de acordo com a integralidade dos termos e condições desta Escritura; (ii) ter ciência de que as Debêntures serão objeto de colocação privada e não serão registradas para distribuição no mercado primário, negociação no mercado secundário, custódia eletrônica ou liquidação em qualquer mercado organizado; e (iii) ter ciência de que a Emissão se insere no contexto da Securitização.

4.8.4 Fica, desde já, certo e ajustado que o pagamento do Preço de Integralização será realizado pelo Debenturista, da seguinte forma:

1. na primeira (a) Data de Integralização das Debêntures 1ª Série, o montante de R$ 115.405,49 (cento e quinze mil quatrocentos e cinco reais e quarenta e nove centavos); e (b) Data de Integralização das Debêntures 2ª Série, o montante de R$ 83.569,50 (oitenta e três mil quinhentos e sessenta e nove reais e cinquenta centavos), será retido pela Securitizadora, por conta e ordem da Emissora, para o pagamento das despesas *flat* da Oferta descritas na tabela constante do Anexo III da presente Escritura (“Despesas *Flat*”);
2. na primeira (a) Data de Integralização das Debêntures 1ª Série, o montante de R$ 72.500,00 (setenta e dois mil e quinhentos reais), será retido pela Securitizadora, por conta e ordem da Emissora, para fins de constituição de um fundo de despesas dos CRI 256, conforme previsto no Termo de Securitização (“Fundo de Despesas 256”); e (b) Data de Integralização das Debêntures 2ª Série, o montante de R$ 52.500,00 (cinquenta e dois mil e quinhentos reais), será retido pela Securitizadora, por conta e ordem da Emissora, para fins de constituição de um fundo de despesas dos CRI 304, conforme previsto no Termo de Securitização (“Fundo de Despesas 304” e quando em conjunto com o Fundo de Despesas 256, os “Fundos de Despesa”);
3. será retido pela Securitizadora, por conta e ordem da Emissora, para fins de constituição e/ou recomposição, conforme o caso, de dois fundos de reserva, conforme previsto no Termo de Securitização, (A) (i) na primeira Data de Integralização das Debêntures 1ª Série o montante equivalente a R$ 821.072,78 (oitocentos e vinte e um mil e setenta e dois reais e setenta e oito centavos); (ii) na segunda Data de Integralização das Debêntures 1ª Série o montante equivalente a 3 (três) pagamentos de Remuneração Debêntures 1ª Série; (iii) na terceira Data de Integralização das Debêntures 1ª Série o montante equivalente a 6 (seis) pagamentos de Remuneração Debêntures 1ª Série; (iv) na quarta Data de Integralização das Debêntures 1ª Série o montante equivalente a 6 (seis) pagamentos de Remuneração Debêntures 1ª Série; (v) na quinta Data de Integralização das Debêntures 1ª Série o montante equivalente a 6 (seis) pagamentos de Remuneração Debêntures 1ª Série; e (vi) na sexta Data de Integralização das Debêntures 1ª Série o montante equivalente a 12 (doze) pagamentos de Remuneração Debêntures 1ª Série; e (B) (i) na primeira Data de Integralização das Debêntures 2ª Série o montante equivalente a R$ 594.569,95 (quinhentos e noventa e quatro mil quinhentos e sessenta e nove reais e noventa e cinco centavos); (ii) na segunda Data de Integralização das Debêntures 2ª Série o montante equivalente a 3 (três) pagamentos de Remuneração Debêntures 2ª Série; (iii) na terceira Data de Integralização das Debêntures 2ª Série o montante equivalente a 6 (seis) pagamentos de Remuneração Debêntures 2ª Série; (iv) na quarta Data de Integralização das Debêntures 2ª Série o montante equivalente a 6 (seis) pagamentos de Remuneração Debêntures 2ª Série; (v) na quinta Data de Integralização das Debêntures 2ª Série o montante equivalente a 6 (seis) pagamentos de Remuneração Debêntures 2ª Série; e (vi) na sexta Data de Integralização das Debêntures 2ª Série o montante equivalente a 12 (doze) pagamentos de Remuneração Debêntures 2ª Série (“Fundo de Reserva CRI 304” e quando em conjunto como Fundo de Reserva CRI 256, os “Fundos de Reserva”); e
4. na primeira (a) Data de Integralização das Debêntures 1ª Série, o montante equivalente a 25.549 (vinte e cinco mil quinhentas e quarenta e nove) Debêntures 1ª Série, descontado dos montantes indicados nos itens “i (a)”, “ii (a)” e “iii (A)(i)” acima, será retido, por conta e ordem da Emissora, na Conta do Patrimônio Separado; e (b) Data de Integralização das Debêntures 2ª Série, o montante equivalente a 18.501 (dezoito mil quinhentas e uma) Debêntures 2ª Série descontado dos montantes indicados nos itens “i (b)”, “ii (b)” e “iii (B)(i)” acima, será retido, por conta e ordem da Emissora, na Conta do Patrimônio Separado, sendo certo que tais valores retidos serão desembolsados à Emissora somente quando (i) da conclusão dos registros da AGE Emissora perante a JUCESP; (ii) da conclusão do registro desta Escritura de Emissão perante a JUCESP; (iii) da conclusão do registro desta Escritura de Emissão perante o Cartório RTD; (iv) da conclusão do registro do Contrato de Alienação Fiduciária de Quotas perante o Cartório RTD; (v) da conclusão do registro do Contrato de Cessão Fiduciária perante o Cartório RTD; (vi) do recebimento pela Securitizadora, em termos satisfatórios à Securitizadora, da opinião legal assinada pelo assessor legal da Oferta; e (vii) conclusão de forma totalmente satisfatória à Securitizadora da *due diligence*, na Emissora, mediante crédito na conta corrente nº 0011245-3, de titularidade da Emissora, junto à agência nº 3391 do Banco Bradesco S.A. (banco nº 237) (“Conta de Livre Movimento”).
5. de acordo com o cronograma indicativo e tentativo, e de nenhuma forma vinculante, em 25 de setembro de 2021, ou seja, na segunda (a) Data de Integralização das Debêntures 1ª Série, o montante equivalente a 3.753 (três mil setecentas e cinquenta e três) Debêntures 1ª Série, **a ser** descontado do montante indicado no item “iii (A)(ii)” acima; e (b) Data de Integralização das Debêntures 2ª Série, o montante equivalente a 2.717 (duas mil setecentas e dezessete) Debêntures 2ª Série, **a ser** descontado do montante indicado no item “iii (B)(ii)” acima, cujos valores líquidos, após referido desconto, serão creditados mediante crédito na Conta de Livre Movimentação.
6. de acordo com o cronograma indicativo e tentativo, e de nenhuma forma vinculante, em 25 de dezembro de 2021, ou seja, na terceira (a) Data de Integralização das Debêntures 1ª Série, o montante equivalente a 1.856 (mil oitocentas e cinquenta e seis) Debêntures 1ª Série, **a ser** descontado do montante indicado no item “iii (A)(iii)” acima; e (b) Data de Integralização das Debêntures 2ª Série, o montante equivalente a 1.344 (mil trezentas e quarenta e quatro) Debêntures 2ª Série, **a ser** descontado do montante indicado no item “iii (B)(iii)” acima, cujos eventuais valores líquidos, após referido desconto, permanecerão retidos nos Fundos de Reserva.
7. de acordo com o cronograma indicativo e tentativo, e de nenhuma forma vinculante, em 25 de junho de 2022, ou seja, na quarta (a) Data de Integralização das Debêntures 1ª Série, o montante equivalente a 2.047 (duas mil e quarenta e sete) Debêntures 1ª Série, **a ser** descontado do montante indicado no item “iii (A)(iv)” acima; e (b) Data de Integralização das Debêntures 2ª Série, o montante equivalente a 1.483 (mil quatrocentas e oitenta e três) Debêntures 2ª Série, **a ser** descontado do montante indicado no item “iii (B)(iv)” acima, cujos eventuais valores líquidos, após referido desconto, permanecerão retidos nos Fundos de Reserva.
8. de acordo com o cronograma indicativo e tentativo, e de nenhuma forma vinculante, em 25 de dezembro de 2022, ou seja, na quinta (a) Data de Integralização das Debêntures 1ª Série, o montante equivalente a 2.848 (duas mil oitocentas e quarenta e oito) Debêntures 1ª Série, **a ser** descontado do montante indicado no item “iii (A)(v)” acima; e (b) Data de Integralização das Debêntures 2ª Série, o montante equivalente a 2.062 (duas mil e sessenta e duas) Debêntures 2ª Série, **a ser** descontado do montante indicado no item “iii (B)(v)” acima, cujos eventuais valores líquidos, após referido desconto, permanecerão retidos nos Fundos de Reserva.
9. de acordo com o cronograma indicativo e tentativo, e de nenhuma forma vinculante, em 25 de maio de 2023, ou seja, na sexta(a) Data de Integralização das Debêntures 1ª Série, o montante equivalente a 7.650 (sete mil seiscentas e cinquenta) Debêntures 1ª Série, **a ser** descontado do montante indicado no item “iii (A)(vi)” acima; e (b) Data de Integralização das Debêntures 2ª Série, o montante equivalente a 5.540 (cinco mil quinhentas e quarenta) Debêntures 2ª Série, **a ser** descontado do montante indicado no item “iii (B)(vi)” acima, cujos eventuais valores líquidos, após referido desconto, permanecerão retidos nos Fundos de Reserva.

4.8.4.1 Uma vez concluídos os registros da AGE Emissora e da Escritura de Emissão perante a JUCESP e da Escritura de Emissão perante o Cartório de RTD, os novos pagamentos do Preço de Integralização previstos nos itens “v” a “vii” do item 4.8.3 acima, em cada Data de Integralização, não serão mais retidos e serão desembolsados na Conta de Livre Movimento, nos termos da cláusula 4.8.1 acima e no prazo previsto na cláusula 4.8.5.1 e após a retenção prevista nos itens “ii” e “iii” do item 4.8.3 acima.

4.8.5. Os pagamentos referentes à integralização das Debêntures serão realizados em moeda corrente nacional, mediante Transferência Eletrônica Disponível - TED, pela Securitizadora em favor da Emissora, a qual receberá os referidos valores líquidos das retenções na Conta de Livre Movimento, observado o disposto nas Cláusulas 4.8.4 e 4.8.4.1 acima.

* + - 1. Observadas as Cláusulas 4.8.4 e 4.8.5 acima, o pagamento do preço de integralização das Debêntures será realizado em até 02 (dois) Dias Úteis de cada Data de Integralização dos CRI, sem a incidência de qualquer taxa de desconto, desde que a integralização dos CRI, nas respectivas Datas de Integralização, ocorra até as 14:00 horas (inclusive), considerando o horário local da cidade de São Paulo, estado de São Paulo, ou no Dia Útil (abaixo definido) imediatamente posterior, caso tal liquidação financeira ocorra a partir de 14:00 horas (inclusive), sem a incidência de quaisquer encargos, penalidades, tributos ou correção monetária.

4.8.6. O comprovante de transferência do Preço de Integralização ou de sua retenção na Conta do Patrimônio Separado, descontadas as Despesas Flat e os valores necessários à constituição do Fundo de Despesas e do Fundo de Reserva, para a conta acima servirá como a mais ampla, geral, irrestrita e irrevogável quitação da Emissora ao Debenturista em relação ao pagamento do Preço de Integralização, independentemente de qualquer outra formalidade, ficando certo a responsabilidade de liberação dos recursos retidos pela Debenturista, nos termos do item “iii” da cláusula 4.8.4 acima.

1. **Vedação à Negociação**

4.9.1 As Debêntures não poderão ser negociadas em qualquer mercado regulamentado ou sob qualquer forma cedidas, vendidas, alienadas ou transferidas, exceto em caso de liquidação do Patrimônio Separado dos CRI, na forma disposta no Termo de Securitização.

1. **Atualização Monetária das Debêntures:**  o Valor Nominal Unitário ou o saldo do Valor Nominal Unitário será atualizado monetariamente pela variação acumulada do Índice Nacional de Preços ao Consumidor Amplo (“IPCA”), calculado e divulgado pelo Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística (“IBGE”), apurado e divulgado mensalmente, em cada Período de Capitalização, sendo o produto da atualização monetária automaticamente incorporado ao Valor Nominal Unitário ou, se for o caso, ao saldo do Valor Nominal Unitário calculado de forma *pro rata temporis* por dias corridos, conforme a fórmula abaixo:

O cálculo da atualização monetária do último período é apurado pela fórmula

|  |
| --- |
| VNA = VNB x C |

Onde:

VNA: Valor Nominal Unitário atualizado das Debêntures, calculado com 8 (oito) casas decimais, sem arredondamento;

VNB: Valor Nominal Unitário ou saldo do Valor Nominal Unitário das Debêntures, ou após incorporação de juros, atualização ou amortização, se houver, o que ocorrer por último, calculado/informado com 8 (oito) casas decimais, sem arredondamento.

C: Fator da variação acumulada do IPCA, calculado com 8 (oito) casas decimais, sem arredondamento, apurado da seguinte forma:

Onde:

: valor do número-índice do IPCA divulgado no mês anterior ao mês de atualização, referente ao segundo mês anterior ao mês de atualização. Para fins de entendimento, na Data de Atualização no mês de abril será utilizado o número índice referente a fevereiro, divulgado em março;

: valor do número-índice do IPCA utilizado no mês anterior ao mês "k". Exclusivamente para o primeiro período de capitalização, considerar-se-á “Nik-1 valor do número-índice do IPCA referente ao terceiro mês anterior ao mês de atualização;

dup: Número de dias úteis entre a primeira Data de Integralização ou a última Data de Aniversário (inclusive), conforme definido abaixo, e a data de cálculo (exclusive), sendo dup um número inteiro. Exclusivamente para o primeiro período, “dup” deverá ser acrescido de 2 (dois) dias úteis;

dut: Número de dias úteis entre a última (inclusive) e a próxima (exclusive) Data de Aniversário, sendo dut um número inteiro. Para o cálculo da atualização monetária na primeira Data de Aniversário, dut será considerado como 20 (vinte) dias úteis.

Considera-se a data de aniversário todo segundo dia útil anterior ao dia 25 de cada mês (“Data de Aniversário”).

No caso de extinção, indisponibilidade temporária ou ausência de apuração do IPCA por mais de 10 (dez) dias consecutivos após a data esperada para sua apuração e/ou divulgação, ou, ainda, no caso de sua extinção ou impossibilidade de sua aplicação por imposição legal ou determinação judicial, será utilizado para a atualização monetária do Valor Nominal Unitário, ou do saldo do Valor Nominal Unitário, conforme o caso, o seu substituto legal.

No caso de extinção, indisponibilidade temporária ou ausência de apuração do IPCA por mais de 30 (trinta) dias consecutivos após a data esperada para sua apuração e/ou divulgação, ou, ainda, no caso de sua extinção ou impossibilidade de sua aplicação por imposição legal ou determinação judicial, o Debenturista deverá convocar assembleia geral de titulares dos CRI para que os titulares de CRI definam, de comum acordo com a Emissora, observada a regulamentação aplicável, o novo parâmetro a ser aplicado. Até a deliberação desse parâmetro será utilizada, para o cálculo do valor de quaisquer obrigações previstas nesta Escritura, o último índice do IPCA, divulgada oficialmente, até a data da definição ou aplicação, conforme o caso, do novo parâmetro, não sendo devidas quaisquer compensações financeiras entre a Emissora e o Debenturista quando da divulgação posterior da taxa/índice de remuneração/atualização que seria aplicável.

Na ocorrência de Resgate Antecipado Facultativo Total, a atualização monetária prevista nesta Escritura será realizada *pro rata temporis*, de acordo com a fórmula prevista nesta Escritura. Nesse caso, o Período de Capitalização será encerrado na data da realização do Resgate Antecipado Facultativo Total.

“Período de Capitalização”, significa o período compreendido entre a primeira Data de Integralização (inclusive), no caso do primeiro período de capitalização, ou a data de pagamento da Remuneração imediatamente anterior (inclusive), no caso dos demais períodos de capitalização e termina na data de pagamento de Remuneração correspondente ao período em questão (exclusive). Cada Período de Capitalização sucede o anterior sem solução de continuidade, até a Data de Vencimento ou data de realização de Resgate Antecipado Facultativo Total ou vencimento antecipado das Debêntures.

1. **Remuneração das Debêntures**
   * 1. As (a) Debêntures 1ª Série farão jus a uma remuneração equivalente a 12,00% a.a. (doze inteiros por cento ao ano), base 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis (“Remuneração Debêntures 1ª Série”); e (b) Debêntures 2ª Série farão jus a uma remuneração equivalente a 12,00% a.a. (doze inteiros por cento ao ano), base 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis (“Remuneração Debêntures 2ª Série” e quando em conjunto com a Remuneração Debêntures 1ª Série, a “Remuneração”).
     2. Sem prejuízo dos pagamentos em decorrência de resgate antecipado ou amortização extraordinária das Debêntures ou de vencimento antecipado das obrigações decorrentes das Debêntures, nos termos previstos nesta Escritura de Emissão, a Remuneração das Debêntures será paga em cada uma das datas previstas no Anexo II.
     3. A Remuneração das Debêntures será calculada de forma exponencial e cumulativa pro rata temporis por Dias Úteis, incidentes sobre o Valor Nominal Unitário ou saldo do Valor Nominal Unitário, conforme o caso, desde a primeira Data de Integralização, caso esta ocorra em mais de uma data, ou da data do último pagamento da Remuneração (inclusive), conforme o caso, até a data de pagamento da Remuneração (exclusive).

4.11.4. O valor da Remuneração será calculado de acordo com a seguinte fórmula:

Onde:

“J”: valor da Remuneração acumulada no Período de Capitalização, calculado com 8 (oito) casas decimais, sem arredondamentos;

“VNA”: Conforme definido acima.

“Fator Juros”: fator de juros fixos, calculado com 8 (oito) casas decimais, com arredondamento, apurado da seguinte forma:

Onde:

“i” corresponde à taxa fixa de (i) 12,00% (doze inteiros por cento) ao ano, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis para as Debêntures 1ª Série; e (ii) 12,00% (doze inteiros por cento) ao ano, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis para as Debêntures 2ª Série;

“dup” conforme definido na Cláusula 4.10 acima.

4.11.5. Prêmio: O valor do prêmio será calculado pela Debenturista e validado pelo Agente Fiduciário dos CRI em até 5 (cinco) Dias Úteis de antecedência de qualquer evento em que seja devido, pela Emissora, o pagamento do saldo devedor das Debêntures 1ª Série e/ou das Debêntures 2ª Série, conforme o caso, e, informado à Emissora, em até o 3 (três) Dias Úteis de antecedência, a data em que referido pagamento seja devido, de acordo com a seguinte fórmula (“Prêmio”):

Em que:

*Resgate Antecipado* = valor de resgate das Debêntures no Vencimento Antecipado, se houver;

*VP Integralizações* é o valor presente de todas as integralizações, descontadas à taxa do Prêmio e à inflação incorrida no período, calculado pela fórmula abaixo:

Em que:

= a integralização feita no período *a*;

*n* = o número total de integralizações até a respectiva Data de Vencimento;

*p* = 15% (quinze inteiros por cento);

= o número de Dias Úteis entre a primeira Data de Integralização (inclusive) e a respectiva data de (exclusive); Para fins de entendimento, o número de dias úteis para a primeira integralização é 0 (zero).

= quantidade de meses entre a data da primeira integralização e a ;

= o fator *C* (acima definido) calculado no *b*-ésimo mês após a primeira integralização, sendo .

*VP Pagamentos* é o valor presente de todos os pagamentos, descontados à taxa do Prêmio e à inflação incorrida no período, calculado pela fórmula abaixo:

Em que:

= o pagamento feito no período *a*;

*n* = o número total de pagamentos até a Data de Vencimento;

*p* = acima definido;

= o número de Dias Úteis entre a Data da Primeira Integralização (inclusive) e a data do Respectivo (exclusive);

= quantidade de meses entre a data da primeira integralização e o ;

= o fator *C* (acima definido) calculado no *b*-ésimo mês após a primeira integralização, sendo .

*Fator Acumulado* é o produtório de todas as atualizações monetárias incorridas multiplicado pela capitalização composta à taxa do Prêmio para todo o período de vigência das respectivas Debêntures, calculado pela fórmula abaixo:

Em que:

*p* = acima definido;

*du* = o número de Dias Úteis entre a respectiva primeira Data de Integralização (inclusive) e a respectiva Data de Vencimento (exclusive);

*z* = quantidade de meses entre a data da primeira integralização e a respectiva Data de Vencimento;

= é o fator *C* (acima definido) calculado no *a*-ésimo mês após a primeira integralização.

Considerações:

O valor efetivo de todas as integralizações e o valor efetivo de todos os pagamentos nas suas respectivas datas, bem como o valor de todos os fatores *C* utilizados para atualização monetária deverão ser registrados pela Debenturista e informados ao Agente Fiduciário dos CRI; e

O fator *C* de cada período para o cálculo do Prêmio em todas as expressões deve ser idêntico ao fator *C* utilizado para fins de atualização monetária no respectivo período.

* 1. **Pagamento da Remuneração das Debêntures**
     1. A Remuneração será paga mensalmente, sendo o primeiro pagamento das Debêntures 1ª Série devido em 22 de julho de 2021 e o primeiro pagamento das Debêntures 2ª Série devido em 22 de julho de 2021 e os demais conforme cronograma previsto no Anexo II à presente Escritura (“Datas de Pagamento da Remuneração”), ressalvados os pagamentos decorrentes das hipóteses de resgate antecipado e vencimento antecipado previstas nesta Escritura.
     2. Farão jus ao recebimento de qualquer valor devido aos titulares das Debêntures, nos termos desta Escritura, aqueles que sejam titulares de Debêntures no fechamento do Dia Útil imediatamente anterior à respectiva data de pagamento das Debêntures.
  2. **Amortização das Debêntures**

* + 1. O saldo do (i) Valor Nominal Unitário das Debêntures 1ª Série será amortizado em parcelas mensais e consecutivas, observado o período de carência de 36 (trinta e seis) meses, inclusive, em que não haverá pagamento de amortização do saldo do Valor Nominal Unitário das Debêntures 1ª Série (“Período de Carência”), sendo a primeira parcela devida na 37ª (trigésima sétima) Data de Pagamento, inclusive, ou seja em 23 de julho de 2024; (ii) Valor Nominal Unitário das Debêntures 2ª Série será amortizado em parcelas mensais e consecutivas, observado o Período de Carência, inclusive, em que não haverá pagamento de amortização do saldo do Valor Nominal Unitário das Debêntures 2ª Série (“Período de Carência Debêntures 2ª Série”), sendo a primeira parcela devida na 37ª (trigésima sétima) Data de Pagamento, inclusive, ou seja em 23 de julho de 2024, ou, em ambos os casos, na Data de Pagamento do mês subsequente ao mês do lançamento do empreendimento denominado “Empreendimento Morro Alto” a ser desenvolvido nos imóveis objetos das matrículas nº 114.368 e 114.369 do 1º Oficial de Registro de Imóveis da Comarca de Campinas, Estado de São Paulo, o que ocorrer primeiro (“Empreendimento Morro Alto” e Repactuação Programada”), de acordo com a tabela prevista no Anexo II à presente Escritura (“Datas de Amortização”), ressalvados os pagamentos decorrentes das hipóteses de resgate antecipado e vencimento antecipado previstas nesta Escritura. A Repactuação Programada ocorrerá caso o lançamento do Empreendimento Morro Alto ocorra em data anterior ao 36º (trigésimo sexto) mês a contar da Data de Emissão das Debêntures, hipótese em que a Securitizadora promoverá aditamento à presente Escritura de Emissão de forma a atualizar a tabela prevista no Anexo II à presente Escritura, tabela esta que deverá ser aprovada em assembleia geral de titulares de CRI e passará a viger no mês imediatamente subsequente à data de lançamento do Empreendimento Morro Alto. Sendo certo que a *duration* total dos CRI após a Amortização Programada, a ser aprovada em assembleia geral de titulares de CRI, será menor do que a *duration* original dos CRI. Dessa forma, o montante a ser amortizado entre a Data de Pagamento do mês subsequente ao mês de lançamento do Empreendimento Morro Alto e no 36º (trigésimo sexto) mês a contar da Data de Emissão das Debêntures será de no mínimo de 2,00% (dois inteiros por centos) ao mês do saldo devedor vigente na primeira Data de Amortização das Debêntures.
    2. A parcela do Valor Nominal Unitário, a ser paga em cada uma das Datas de Amortização, será calculada de acordo com a seguinte fórmula:

*Aai = VNA x Tai*

Onde:

“Aai”: valor nominal unitário da i-ésima parcela de amortização, calculado com 8 (oito) casas decimais, sem arredondamento;

“VNA”: conforme definido acima;

“Tai”: i-ésima taxa de amortização programada, expressa em percentual, com 4 (quatro) casas decimais, de acordo com o cronograma de pagamento disposto no Anexo V.

* + 1. **Amortização Extraordinária Facultativa**: A Emissora, poderá, a partir do mês subsequente ao lançamento do Empreendimento Morro Alto, se anterior ao 36º (trigésimo sexto) mês contados da Data de Emissão das Debêntures, com os recursos dos Fundos de Reserva, realizar a amortização extraordinária facultativa, do saldo devedor do Valor Principal, das Debêntures 1ª Série e das Debêntures 2ª Série, sempre em conjunto e na mesma proporção do saldo devedor, no estado em que se encontrarem, desde que, na hipótese de amortização extraordinária facultativa o valor mínimo de amortização extraordinária facultativa seja de 25% (vinte e cinco inteiros por cento) do saldo devedor do Valor Principal das Debêntures 1ª Série e das Debêntures 2ª Série, sempre em conjunto e na mesma proporção do saldo devedor, na data de amortização extraordinária facultativa, devendo, para tanto, pagar saldo devedor do Valor Principal acrescido do Prêmio, calculado nos termos desta Escritura (“Valor da Amortização Facultativa” e “Amortização Extraordinária Facultativa”). Para a Amortização Extraordinária Facultativa, somente poderão ser utilizados os recursos retidos nos Fundos de Reserva que sobejarem à 120% (cento e vinte por cento) do saldo remanescente de obra do Empreendimento Morro Alto, de acordo com o Relatório de Evolução de Obra (conforme definido abaixo).
    2. A efetivação da Amortização Extraordinária Facultativa deverá ser realizada mediante envio de comunicação ao Credor, com cópia ao Agente Fiduciário, com 60 (sessenta) dias de antecedência em relação à data em que pretende realizar a Amortização Extraordinária Facultativa, sendo que referida comunicação deverá indicar: (i) a data de realização da Amortização Extraordinária Facultativa, a qual deverá coincidir com uma Data de Pagamento dos CRI (conforme definido no Termo de Securitização); (ii) o Valor da Amortização Facultativa e do Prêmio a ser pago na data de realização da amortização; e (iii) quaisquer outras informações necessárias à operacionalização da Amortização Extraordinária Facultativa.
    3. **Resgate Antecipado Facultativo Total**: A Emissora poderá, a partir do 25º (vigésimo quinto) mês da Data de Emissão das Debêntures, inclusive, ou seja em 21 de julho de 2023, a seu exclusivo critério, desde que a Emissora comprove ao Debenturista e ao Agente Fiduciário com até 5 (cinco) Dias Úteis de antecedência à data em que pretende realizar o Resgate Antecipado Facultativo Total, o completo atendimento da Destinação dos Recursos, realizar o resgate antecipado total das Debêntures1ª Série e das Debêntures 2ª Série, sempre em conjunto, mediante o pagamento do Prêmio, sendo vedado o resgate parcial ou o resgate de apenas uma das séries, com o consequente cancelamento de tais Debêntures, de acordo com os termos e condições previstos nas cláusulas abaixo (“Resgate Antecipado Facultativo Total”).
       1. Por ocasião do Resgate Antecipado Facultativo Total das Debêntures, o valor devido pela Emissora será equivalente ao Valor Nominal Unitário ou saldo do Valor Nominal Unitário das Debêntures objeto de resgate, acrescido da Remuneração, calculada *pro rata temporis* desde a primeira Data de Integralização, ou a data de pagamento da Remuneração imediatamente anterior, conforme o caso, do Prêmio e demais encargos devidos e não pagos até a data de realização do Resgate Antecipado Facultativo Total (“Valor de Resgate Antecipado Facultativo”).
       2. O Resgate Antecipado Facultativo Total da totalidade das Debêntures somente será realizado mediante envio de comunicação ao Debenturista e ao Agente Fiduciário dos CRI, com, no mínimo, 60 (sessenta) dias de antecedência em relação à data em que a Emissora pretende realizar o Resgate Antecipado Facultativo Total, sendo que referida comunicação deverá informar: (i) a data de realização do Resgate Antecipado Facultativo Total que deverá obrigatoriamente coincidir com uma das Datas de Pagamento da Remuneração; (ii) o Valor Resgate Antecipado Facultativo e do Prêmio a ser pago na data de realização do resgate; (iii) o completo atendimento da Destinação dos Recursos; e (iv) quaisquer outras informações necessárias à operacionalização do Resgate Antecipado Facultativo Total.
       3. As Debêntures resgatadas pela Emissora serão obrigatoriamente canceladas.
    4. **Aquisição Facultativa**. Tendo em vista que as Debêntures serão integralmente subscritas e integralizadas pelo Debenturista para fins de constituição do lastro dos CRI, a Emissora renuncia expressamente ao direito de adquirir as Debêntures, conforme previsto no parágrafo 3º do artigo 55 da Lei das Sociedades por Ações, de forma que as Debêntures não poderão ser objeto de aquisição facultativa pela Emissora, observado o disposto na presente Escritura de Emissão.
  1. **Local de Pagamento**: 
     1. Os pagamentos relativos às (i) Debêntures 1ª Série serão feitos pela Emissora mediante depósito na conta do patrimônio separado do Debenturista vinculada aos CRI 256 (“Patrimônio Separado 256”), qual seja, conta corrente nº 3316-2, mantida junto à agência nº 3395-2 do Banco Bradesco S.A, de titularidade do Debenturista (“Conta do Patrimônio Separado 256”); (ii) Debêntures 2ª Série serão feitos pela Emissora mediante depósito na conta do patrimônio separado do Debenturista vinculada aos CRI 304 (“Patrimônio Separado 304”), qual seja, conta corrente nº 3381-2, mantida junto à agência nº 3395-2 do Banco Bradesco S.A, de titularidade do Debenturista (“Conta do Patrimônio Separado 304”) em conjunto com a Conta do Patrimônio Separado 256, as “Contas do Patrimônio Separado”).
     2. Os pagamentos relativos às Debêntures a serem feitos pela Emissora deverão ser realizados nas respectivas Contas do Patrimônio Separado até às 16h da data em que forem devidos, sob pena de incidência de Encargos Moratórios.
  2. **Prorrogação dos Prazos**: Considerar-se-ão automaticamente prorrogados todos os prazos para pagamento de qualquer obrigação prevista ou decorrente da Emissão até o Dia Útil subsequente, sem qualquer acréscimo de Encargos Moratórios (conforme abaixo definido) aos valores a serem pagos, quando a data de tais pagamentos coincidir com qualquer dia que seja sábado, domingo ou feriado declarado nacional (“Dia Útil”).
  3. Encargos Moratórios: Sem prejuízo da Remuneração das Debêntures, ocorrendo impontualidade no pagamento pela Emissora de qualquer quantia devida aos Debenturistas, os débitos em atraso vencidos e não pagos pela Emissora ficarão sujeitos a, independentemente de aviso, notificação ou interpelação judicial ou extrajudicial, (i) multa convencional, irredutível e de natureza não compensatória, de 2% (dois por cento); e (ii) juros moratórios à razão de 1% (um por cento) ao mês, desde a data da inadimplência até a data do efetivo pagamento, ambos calculados sobre o montante devido e não pago (“Encargos Moratórios”).
  4. **Repactuação**: As Debêntures poderão ser objeto da Repactuação Programada, conforme previsto na Cláusula 4.13.1 acima.
  5. **Publicidade**: Todos os atos e decisões a serem tomados decorrentes desta Emissão que, de qualquer forma, vierem a envolver interesses dos Debenturistas, deverão ser obrigatoriamente comunicados na forma de avisos (“Aviso aos Debenturistas”) na página da Emissora na rede mundial de computadores, qual seja, www.lote5.com.br, observado o estabelecido no artigo 289 da Lei das Sociedades por Ações e os prazos legais, devendo a Emissora comunicar tais atos e decisões ao Debenturista.
  6. **Classificação de Risco:** Não será contratada agência de classificação de risco no âmbito da Oferta para atribuir *rating* às Debêntures.
  7. **Garantias:** Em garantia do pagamento integral e tempestivo da totalidade das obrigações principais e acessórias, presentes e futuras, assumidas ou que venham a ser assumidas pela Emissora em razão (i) das Debêntures 1ª Série, no âmbito desta Escritura de Emissão, incluindo, mas sem se limitar, ao Valor Nominal Unitário, à Remuneração das Debêntures 1ª Série, bem como a todos e quaisquer valores devidos ao Debenturista e, consequentemente aos titulares dos CRI, a qualquer título, e todos os custos e despesas para fins da cobrança dos créditos oriundos das Debêntures 1ª Série, incluindo o Prêmio, e da excussão das Garantias, incluindo Encargos Moratórios, penas convencionais, honorários advocatícios, custas e despesas judiciais ou extrajudiciais e tributos, bem como todo e qualquer custo incorrido pelo Debenturista, pelo Agente Fiduciário dos CRI e/ou pelos titulares dos CRI (“Obrigações Garantidas 1ª Série”); (ii) das Debêntures 2ª Série, no âmbito desta Escritura de Emissão, incluindo, mas sem se limitar, ao Valor Nominal Unitário, à Remuneração das Debêntures 2ª Série, bem como a todos e quaisquer valores devidos ao Debenturista e, consequentemente aos titulares dos CRI, a qualquer título, e todos os custos e despesas para fins da cobrança dos créditos oriundos das Debêntures 2ª Série, incluindo o Prêmio, e da excussão das Garantias, incluindo Encargos Moratórios, penas convencionais, honorários advocatícios, custas e despesas judiciais ou extrajudiciais e tributos, bem como todo e qualquer custo incorrido pelo Debenturista, pelo Agente Fiduciário dos CRI e/ou pelos titulares dos CRI (“Obrigações Garantidas 2ª Série” e quando em conjunto com as Obrigações Garantidas 1ª Série, as “Obrigações Garantidas”), serão constituídas as seguintes garantias (as “Garantias”):
     1. **Fiança**: Os Fiadores, neste ato, constituem a presente fiança para garantir o pagamento integral e tempestivo da totalidade das Obrigações Garantidas, na mesma data em que tais obrigações se tornarem exigíveis (“Fiança”).
        1. Os Fiadores expressamente reconhecem que nenhuma objeção ou oposição da Emissora poderá, ainda, ser admitida ou invocada pelos Fiadores com o fito de escusar-se do cumprimento de suas obrigações perante o Debenturista.
        2. Os Fiadores expressamente renunciam a todo e qualquer benefício de ordem, bem como a direitos e faculdades de exoneração de qualquer natureza, inclusive os previstos nos artigos 333, parágrafo único, 364, 366, 368, 821, 827, 828, 829, 830, 834, 835, 837, 838 e 839, todos da Lei nº 10.406, de 10 de janeiro de 2002, conforme alterada (“Código Civil”), e nos artigos 794 da Lei nº 13.105, de 16 de março de 2015, conforme alterada (“Código de Processo Civil”). Todo e qualquer pagamento realizado pelos Fiadores, em relação à Fiança ora prestadas, será efetuado livre e líquido, sem a dedução de quaisquer tributos, impostos, taxas, contribuições de qualquer natureza, encargos ou retenções, presentes ou futuros, bem como de quaisquer juros, multas ou demais exigibilidades fiscais.
        3. Uma vez exercido o pagamento em função da Fiança, e liquidadas integralmente as Obrigações Garantidas, os Fiadores sub-rogar-se-ão, automaticamente, nos direitos do Debenturista em relação aos créditos decorrentes das Obrigações Garantidas honradas em virtude das Fianças, passando a ser os únicos e exclusivos titulares de todo e qualquer valor que venham a ser cobrado da Emissora em relação a tais créditos. Não obstante, os Fiadores comprometem-se a se abster, portanto, de exigir e/ou demandar o pagamento dos créditos sub-rogados até a integral liquidação das Obrigações Garantidas.
        4. A Fiança é prestada em caráter irrevogável e irretratável e entrará em vigor na data de assinatura desta Escritura de Emissão, permanecendo válidas em todos os seus termos até o pagamento integral das Obrigações Garantidas.
        5. A Fiança poderá ser excutida e exigida quantas vezes forem necessárias até a integral liquidação das Obrigações Garantidas, sendo certo que os Fiadores só serão exonerados de suas obrigações como fiadores após o integral adimplemento de todas as Obrigações Garantidas.
        6. As Obrigações Garantidas deverão ser pagas pelos Fiadores no prazo de 1 (um) Dia Útil contado do inadimplemento parcial ou total das Obrigações Garantidas pela Emissora.
        7. A Fiança prestada pelos fiadores pessoas jurídicas considera-se prestada a título oneroso, uma vez que fiadores pessoas jurídicas pertencem ao mesmo grupo econômico da Emissora, de forma que possuem interesse econômico no resultado da operação, beneficiando-se indiretamente da mesma.
     2. **Cessão Fiduciária**: Por meio do “*Instrumento Particular de Cessão Fiduciária e Outras Avenças*”, celebrado nesta data, entre a SPE Morro Alto, na qualidade de fiduciante e a Debenturista, na qualidade de fiduciária (“Contrato de Cessão Fiduciária”), foram cedidos fiduciariamente pela SPE Morro Alto, todos e quaisquer recebíveis presente e futuros de titularidade da SPE Morro Alto, inclusive os recebíveis decorrentes da exploração comercial do Empreendimento Morro Alto, em garantia do cumprimento da totalidade das Obrigações Garantidas, na proporção de 58% (cinquenta e oito inteiros por cento) em garantia das Obrigações Garantidas 1ª Série e 42% (quarenta e dois inteiros por cento) em garantia das Obrigações Garantidas 2ª Série, nos termos e prazos previstos no Contrato de Cessão Fiduciária.
     3. Neste ato, a Emitente e a SPE Morro Alto, obrigam-se a, (i) trimestralmente, caso tenha ocorrido a venda de unidade do Empreendimento Morro Alto ou, (ii) sempre que somado o montante de R$ 14.000.000,00 (quatorze milhões de reais) em novos recebíveis oriundos das vendas dos lotes do Empreendimento Morro Alto objeto do Contrato de Cessão Fiduciária, celebrar aditamento ao Contrato de Cessão Fiduciária para atualizar a relação dos direitos creditórios cedidos fiduciariamente, de forma a substituir o Anexo I do referido contrato, independentemente de aprovação dos titulares dos CRI.
     4. Para todos os efeitos, a partir do (a) 5º (quinto) mês (inclusive) contado da Data de Emissão dos CRI até o lançamento do Empreendimento Morro Alto o valor de avaliação de venda forçada dos imóveis objeto do Contrato de Alienação Fiduciária de Imóveis deverão perfazer, no mínimo, o montante de 130% (cento e trinta por cento) do saldo devedor das Debêntures; e (b) 5º (quinto) mês (inclusive) contado da Data de Emissão ou da data de lançamento do Empreendimento Morro Alto, o que ocorrer primeiro, os recebíveis vinculados aos Contratos de Cessão Fiduciária somados ao valor de avaliação dos imóveis objeto do Contrato de Alienação Fiduciária de Imóveis deverão perfazer, no mínimo, o montante de 130% (cento e trinta por cento) do saldo devedor das Debêntures (“Razão Mínima de Garantia”).
     5. **Alienação Fiduciária de Quotas**: Por meio do “*Instrumento Particular de Alienação Fiduciária de Quotas Em Garantia*”, celebrado nesta data entre a Emitente, a Lote 5 Participações, na qualidade de fiduciantes, a Debenturista, na qualidade de fiduciária e a SPE Morro Alto, na qualidade de interveniente (“Contrato de Alienação Fiduciária de Quotas”), serão alienadas fiduciariamente pela Emissora e pela Lote 5 Participações, a totalidade das quotas, bens e direitos de sua titularidade referentes à SPE Morro Alto, em garantia do cumprimento da totalidade das Obrigações Garantidas, na proporção de 58% (cinquenta e oito inteiros por cento) em garantia das Obrigações Garantidas 1ª Série e 42% (quarenta e dois inteiros por cento) em garantia das Obrigações Garantidas 2ª Série, nos termos e prazos previstos no Contrato de Alienação Fiduciária de Quotas.
     6. **Alienação Fiduciária de Imóveis**: Por meio do “*Instrumento Particular de Alienação Fiduciária de Bens Imóveis Em Garantia*”, a ser celebrado entre a SPE Morro Alto, na qualidade de fiduciante, a Debenturista, na qualidade de fiduciária (“Contrato de Alienação Fiduciária de Imóveis”), serão alienados fiduciariamente pela SPE Morro Alto, os Imóveis do Empreendimento Morro Alto, em garantia do cumprimento da totalidade das Obrigações Garantidas, na proporção de 58% (cinquenta e oito inteiros por cento) em garantia das Obrigações Garantidas 1ª Série e 42% (quarenta e dois inteiros por cento) em garantia das Obrigações Garantidas 2ª Série, nos termos e prazos previstos no Contrato de Alienação Fiduciária de Imóveis.
     7. Neste ato, a SPE Morro Alto, obriga-se a realizar, sob pena de Vencimento Antecipado Não-Automático, em até 90 (noventa) dias da presente data, às suas expensas, o registro do Contrato de Alienação Fiduciária de Imóveis no 1º Oficial de Registro de imóveis da Comarca de Campinas, Estado de São Paulo. Caso sejam formuladas exigências ao registro do Contrato de Alienação Fiduciária de Imóveis, pelo 1º Oficial de Registro de imóveis da Comarca de Campinas, Estado de São Paulo, o prazo previsto será prorrogado por adicionais 30 (trinta) dias, mediante apresentação de ofício de exigências expedido pelo 1º Oficial de Registro de imóveis da Comarca de Campinas, Estado de São Paulo, resultando em um prazo total de 120 (cento e vinte) dias corridos.
     8. Tendo em vista que a SPE Morro Alto pretende realizar o loteamento do Empreendimento Morro Alto, o Debenturista, entregará à SPE Morro Alto, no prazo de até 5 (cinco) Dias Úteis contados de sua solicitação, sem necessidade de Assembleia Geral de Titulares de CRI, o termo de liberação parcial da alienação fiduciária, referente a 1 (uma) das matrículas mãe do Empreendimento Morro Alto, conforme solicitado pela SPE Morro Alto, para que a SPE Morro Alto promova o registro do loteamento do Empreendimento Morro Alto em até 90 (noventa) dias junto ao 1º Oficial de Registro de imóveis da Comarca de Campinas, Estado de São Paulo (“Loteamento Fase 1”). Caso sejam formuladas exigências ao registro do Loteamento Fase 1, pelo 1º Oficial de Registro de imóveis da Comarca de Campinas, Estado de São Paulo, o prazo previsto será prorrogado por adicionais 90 (noventa) dia, mediante apresentação de ofício de exigências expedido pelo 1º Oficial de Registro de imóveis da Comarca de Campinas, Estado de São Paulo, resultando em um prazo total de 180 (cento e oitenta) dias corridos.
        1. Após a conclusão do registro do Loteamento Fase 1, a SPE Morro Alto, obriga-se a, em até 30 (trinta) dias do registro do Loteamento Fase 1, registrar a alienação fiduciária de cada um dos lotes, ou seja, de todos os lotes, referentes ao Loteamento Fase 1 em favor do Debenturista (“Alienação Fiduciária Fase 1”). Caso sejam formuladas exigências ao registro dos lotes do Loteamento Fase 1, pelo 1º Oficial de Registro de imóveis da Comarca de Campinas, Estado de São Paulo, o prazo previsto será prorrogado por adicionais 30 (trinta) dia, mediante apresentação de ofício de exigências expedido pelo 1º Oficial de Registro de imóveis da Comarca de Campinas, Estado de São Paulo, resultando em um prazo total de 60 (sessenta) dias corridos.
        2. Após o registro da alienação fiduciária de cada um dos lotes, ou seja, de todos os lotes, do Loteamento Fase 1, o Debenturista, entregará à SPE Morro Alto, no prazo de até 5 (cinco) Dias Úteis contados de sua solicitação, sem necessidade de Assembleia Geral de Titulares de CRI, o termo de liberação referente a 1 (uma) das matrículas mãe do Empreendimento Morro Alto que não foi objeto de incorporação no Loteamento Fase 1, conforme solicitado pela SPE Morro Alto, para que a SPE Morro Alto promova o registro do loteamento do Empreendimento Morro Alto em até 90 (noventa) dias junto ao no 1º Oficial de Registro de imóveis da Comarca de Campinas, Estado de São Paulo (“Loteamento Fase 2”). Caso sejam formuladas exigências ao registro do Loteamento Fase 2, pelo 1º Oficial de Registro de imóveis da Comarca de Campinas, Estado de São Paulo, o prazo previsto será prorrogado por adicionais 90 (noventa) dia, mediante apresentação de ofício de exigências expedido pelo 1º Oficial de Registro de imóveis da Comarca de Campinas, Estado de São Paulo, resultando em um prazo total de 180 (cento e oitenta) dias corridos.
        3. Após a conclusão do registro do Loteamento Fase 2, a SPE Morro Alto, obriga-se a, em até 30 (trinta) dias do registro do Loteamento Fase 2, registrar a alienação fiduciária de cada um dos lotes, ou seja, de todos os lotes, referentes ao Loteamento Fase 2 em favor do Debenturista (“Alienação Fiduciária Fase 2”). Caso sejam formuladas exigências ao registro dos lotes do Loteamento Fase 2, pelo 1º Oficial de Registro de imóveis da Comarca de Campinas, Estado de São Paulo, o prazo previsto será prorrogado por adicionais 30 (trinta) dia, mediante apresentação de ofício de exigências expedido pelo 1º Oficial de Registro de imóveis da Comarca de Campinas, Estado de São Paulo, resultando em um prazo total de 60 (sessenta) dias corridos.
     9. Caso, por qualquer motivo, não seja realizado o registro do Loteamento Fase 1 e/ou do Loteamento Fase 2 pelo 1º Oficial de Registro de imóveis da Comarca de Campinas, Estado de São Paulo, a SPE Morro Alto obriga-se a protocolar, em até 2 (dois) Dias Úteis do recebimento da negativa de registro do Loteamento Fase 1 e/ou do Loteamento Fase 2, a alienação fiduciária dos Imóveis, e, realizar o registro da alienação fiduciária dos Imóveis, em até 30 (trinta) dias do referido protocolo (“Alienação Fiduciária Imóveis”). Caso sejam formuladas exigências ao registro dos lotes do Empreendimento Morro Alto, pelo 1º Oficial de Registro de imóveis da Comarca de Campinas, Estado de São Paulo, o prazo previsto será prorrogado por adicionais 30 (trinta) dia, mediante apresentação de ofício de exigências expedido pelo 1º Oficial de Registro de imóveis da Comarca de Campinas, Estado de São Paulo, resultando em um prazo total de 60 (sessenta) dias corridos.
     10. Adicionalmente, a Alienação Fiduciária de cada um dos lotes referentes ao Loteamento Fase 1 e ao Loteamento Fase 2 operar-se-ão com condição resolutiva exclusivamente em relação a cada lote, que será implementada sempre que SPE Morro Alto celebrar instrumento de comercialização dos lotes do Empreendimento Morro Alto, a ser formalizada por meio de instrumentos próprios, desde que (i) referido lote tenha sido comercializada por valor não inferior a R$650,00 (seiscentos e cinquenta reais) por metro quadrado; e (ii) os créditos decorrentes da venda dos referidos lotes ou às cédulas de créditos imobiliário representativas de tais créditos sejam vinculados exclusivamente à Cessão Fiduciária e desde que observado os termos e condições descritos abaixo:
         1. Para a liberação da Alienação Fiduciária sobre cada um dos lotes, a SPE Morro Alto deverá enviar à Debenturista requerimento solicitando a liberação do gravame, identificando o lote da Alienação Fiduciária a ser liberada e seu valor de venda indicado no respectivo instrumento de comercialização, acompanhado da proposta formalizada pelo adquirente do respectivo lote (“Comprovação do Valor de Venda” e “Solicitação de Liberação”, respectivamente).
         2. A Debenturista deverá entregar à SPE Morro Alto “*Termo de Liberação de Garantia”,* na forma do Anexo IV do Contrato de Alienação Fiduciária de Imóveis, em até 30 (trinta) dias corridos (i) do recebimento na Conta do Patrimônio Separado do valor de venda total dos respectivos lotes, no caso de venda à vista e/ou no caso de vendas a prazo até 36 (trinta e seis) meses; ou (ii) da solicitação da SPE Morro Alto nas vendas a prazo de 37 (trinta e sete ) à 144 (cento e quarenta e quatro meses) (“Vendas à Prazo Acima de 37 Meses”).
         3. A SPE Morro Alto, se obrigou a, no caso das Vendas à Prazo Acima de 37 Meses, constituir alienação fiduciária do lote vendido em seu favor, em até 90 (noventa) dias corridos, e, na mesma periodicidade de aditamento ao Contrato de Cessão Fiduciária, emitir cédula de crédito imobiliário integral, com garantia real (nos termos do Anexo IV do Contrato de Cessão Fiduciária) representativa dos créditos imobiliários do referido lote (“CCI Morro Alto”), e realizar o registro da CCI Morro Alto, no respectivo cartório de registo de imóveis bem como ceder as CCI Morro Alto para a Securitizadora nos termos e periodicidade estabelecidos no Contrato de Cessão Fiduciária. Adicionalmente, a SPE Morro Alto, se obrigou a, em até 5 (cinco) Dias úteis do registro da CCI Morro Alto, encaminhar à Fiduciária, cópia da matrícula atualizada do respectivo lote, comprovando o registro da CCI Morro Alto.
  8. **Empresa de Engenharia Independente**: A Emitente, neste ato, obriga-se a, contratar a **ENGEBANC CONSULTORIA E ENGENHARIA LTDA.**, inscrita no CNPJ/ME sob o n º 04.072.148/0001-92, empresa de engenharia independente (“Empresa de Engenharia Independente”), para elaborar o Relatório de Evolução da Obra.
     1. “Relatório de Evolução da Obra”, significa o relatório de evolução das obras do Empreendimento Morro Alto e o valor pecuniário que deve ser atribuído a tal evolução, considerando os custos que a Emitente e/ou suas Controladas despenderam durante o referido mês para dar andamento às obras do Empreendimento Morro Alto a ser preparado mensalmente pela Empresa de Engenharia Independente.

**CLÁUSULA V**

**VENCIMENTO ANTECIPADO**

1. **Eventos de Vencimento Antecipado**
2. Observado o disposto nas cláusulas abaixo, o Debenturista deverá, independentemente de aviso ou notificação judicial ou extrajudicial à Emissora ou consulta aos titulares de CRI, declarar o vencimento antecipado automático de todas as obrigações constantes desta Escritura e exigir o pagamento antecipado, pela Emissora, do saldo devedor das Debêntures, acrescido da Remuneração das Debêntures aplicável, do Prêmio e, conforme o caso, dos Encargos Moratórios e de quaisquer outros valores eventualmente devidos pela Emissora nos termos desta Escritura na ocorrência das seguintes hipóteses, respeitados os respectivos prazos de cura, quando aplicáveis (“Eventos de Vencimento Antecipado Automático”):
3. não pagamento pela Emissora e/ou pelos Fiadores de quaisquer obrigações pecuniárias devidas no âmbito desta Escritura nas datas previstas nestes contratos, exceto se tal inadimplemento for sanado no prazo de 1 (um) Dia Útil contado da data do não pagamento;
4. insolvência, pedido de autofalência, falência não elidida ou contestado no prazo legal ou decretação de falência da Emissora e/ou dos Fiadores e/ou controladoras (conforme definição de controle prevista no artigo 116 da Lei das Sociedades por Ações) (“Controladora” ou quando houver mais de uma as “Controladoras”) e/ou de quaisquer sociedades por elas controladas (conforme definição de controle prevista no artigo 116 da Lei das Sociedades por Ações) (“Controladas”), direta ou indiretamente, ou qualquer procedimento de insolvência análogo que venha a ser criado por lei, desde que não elidido no prazo legal que vier a ser criado no âmbito de referida lei;
5. pedido de recuperação judicial ou extrajudicial formulado pela Emissora e/ou pelos Fiadores e/ou pelas Controladoras e/ou pelas Controladas, direta ou indiretamente, independente de deferimento do processamento da recuperação ou de sua concessão pelo Juízo competente, ou qualquer procedimento análogo que venha a ser criado por lei ou a submissão a qualquer credor ou classe de credores de pedido de negociação de plano de recuperação extrajudicial, formulado pela Emissora e/ou por qualquer de suas Controladas, diretas ou indiretas e/ou por qualquer de seus acionistas controladores, independentemente de ter sido requerida homologação judicial do referido plano;
6. liquidação, dissolução ou extinção da Emissora e/ou dos Fiadores, conforme aplicável, ou qualquer procedimento análogo que venha a ser criado por lei;
7. alteração e/ou transformação da forma societária da Emissora, de modo que ela deixe de ser uma Sociedade por Ações;
8. realização dos seguintes atos pela Emissora e/ou pelos Fiadores, com relação a Escritura, os demais documentos relacionados à Emissão e aos CRI, ou aos direitos a estes inerentes, em desconformidade com o previsto nestes contratos: cancelamento, revogação, rescisão, distrato ou qualquer forma de alteração, cessão, venda, alienação, transferência, permuta, conferência ao capital, comodato, empréstimo, locação, arrendamento, dação em pagamento, instituição de usufruto ou fideicomisso, endosso, desconto ou qualquer outra forma de transferência ou disposição, inclusive por meio de redução de capital, ou constituição de qualquer Ônus (assim definido como hipoteca, penhor, alienação fiduciária, cessão fiduciária, usufruto, fideicomisso, promessa de venda, opção de compra, direito de preferência, encargo, gravame ou ônus, arresto, sequestro ou penhora, judicial ou extrajudicial, voluntário ou involuntário, ou outro ato que tenha o efeito prático similar a qualquer das expressões acima (“Ônus”));
9. decisão em primeira instância prolatada por qualquer juiz ou tribunal declarando a ilegalidade, nulidade, ineficácia ou inexequibilidade desta Escritura e/ou de qualquer documento relacionado à Emissão e aos CRI, ou de quaisquer de suas disposições, observado o disposto no inciso (ix) desta cláusula 5.1.1 e na cláusula 8.6.4 desta Escritura;
10. vencimento antecipado de quaisquer obrigações financeiras da Emissora e/ou dos Fiadores e/ou Controladoras e/ou Controladas, caso aplicável, no mercado financeiro ou de capitais nacional e internacional, em valor individual ou agregado superior a R$ 1.000.000,00 (um milhão de reais) ou seu equivalente em outras moedas;
11. redução do capital social e/ou concessão de mútuo a Controladoras da Emissora e/ou da SPE Morro Alto, exceto (a) nos casos de redução de capital realizada com o objetivo de absorver prejuízos, nos termos do artigo 173 da Lei das Sociedades por Ações, ou (b) se previamente aprovado pelo Debenturista;
12. resgate ou amortização de ações, pagamento de dividendos, juros sobre o capital próprio ou qualquer outra participação nos lucros prevista dos documentos societários da Emissora e/ou da SPE Morro Alto, exceto se previamente aprovado pelo Debenturista, ressalvado, entretanto, pagamento dos dividendos mínimos obrigatórios previsto no artigo 202 da Lei das Sociedades por Ações;
13. prática, pela Emissora, e/ou por qualquer Controladora da Emissora, de qualquer ato visando anular, questionar, revisar, cancelar, descaracterizar ou repudiar, por procedimento de ordem litigiosa, judicial, arbitral ou administrativa, esta Escritura ou qualquer outro documento da Emissão ou vinculado aos CRI ou qualquer de suas disposições;
14. caso esta Escritura de Emissão e/ou o Termo de Securitização seja, por qualquer motivo, resilido, rescindido ou por qualquer outra forma, extinto, se esta Escritura de Emissão e/ou o Termo de Securitização e/ou qualquer de suas disposições, for declarada inválida, ineficaz, nula ou inexequível, por qualquer lei ou norma regulatória, ou por decisão administrativa, judicial ou arbitral;
15. aplicação dos recursos oriundos das Debêntures em destinação diversa da Destinação dos Recursos, sem prejuízo de imposição de penalidades pela CVM;
16. abandono total ou paralisação total das atividades da Emissora e/ou de quaisquer de suas Controladoras por prazo superior a 7 (sete) dias, exceto no caso de greve ou pandemia declarada pela Organização Mundial de Saúde (“OMS”), desde que o prazo de paralisação das atividades da Emissora não exceda 30 (trinta) dias; e
17. caso os CRI tenham seu registro cancelado perante a B3.

5.1.1.1. Ocorrendo quaisquer dos Eventos de Vencimento Antecipado Automático, as Debêntures tornar-se-ão automaticamente vencidas, de pleno direito, independentemente de qualquer aviso ou notificação judicial ou extrajudicial à Emissora. Sem prejuízo do vencimento automático, o Debenturista deverá, em até 2 (dois) Dias Úteis, a contar de sua ciência de qualquer dos aludidos Eventos de Vencimento Antecipado Automático, enviar à Emissora comunicação escrita, nos termos da Cláusula 5.1.5 abaixo, informando tal acontecimento.

1. Observado o disposto nas Cláusulas 5.1.2.1 e seguintes abaixo, o Debenturista poderá declarar o vencimento antecipado de todas as obrigações constantes desta Escritura e exigir o pagamento antecipado, pela Emissora, do saldo devedor das Debêntures 1ª Série e/ou das Debêntures 2ª Série, conforme o caso, acrescido da Remuneração das Debêntures 1ª Série e/ou das Debêntures 2ª Série, conforme o caso, aplicável, do Prêmio e, conforme o caso, dos Encargos Moratórios e de quaisquer outros valores eventualmente devidos pela Emissora nos termos desta Escritura, na ocorrência das seguintes hipóteses, respeitados os respectivos prazos de cura (“Eventos de Vencimento Antecipado Não Automático” e, em conjunto com os Eventos de Vencimento Antecipado Automático, os “Eventos de Vencimento Antecipado”):
2. protesto de títulos contra a Emissora e/ou contra os Fiadores e/ou de suas sociedades Controladas e Controladoras, em valor individual ou agregado superior a R$ 2.000.000,00 (dois milhões de reais) ou seu equivalente em outras moedas, salvo se, no prazo legal ou no prazo máximo de 15 (quinze) Dias Úteis, o que for menor, a Emissora e/ou os Fiadores e/ou as Controladas e/ou as Controladoras comprovarem que (a) o protesto foi suspenso, cancelado ou sustado por decisão judicial; (b) foram prestadas e aceitas garantias em juízo em valor no mínimo equivalente ao montante protestado;
3. descumprimento pela Emissora e/ou pelos Fiadores de qualquer obrigação não pecuniária prevista nesta Escritura, que (i) não seja devidamente sanada no prazo de cura especifico aplicável àquela obrigação; ou (ii) em não havendo prazo de cura especifico, não seja devidamente sanada no prazo de 15 (quinze) Dias Úteis contados do descumprimento;
4. caso as declarações prestadas pela Emissora e/ou pelos Fiadores nesta Escritura e/ou nos demais documentos relacionados aos CRI sejam declaradas falsas, enganosas, incorretas, incompletas, inconsistentes ou insuficientes, na data em que foram prestadas;
5. mora ou inadimplemento no pagamento de quaisquer obrigações financeiras da Emissora e/ou dos Fiadores e/ou das Controladoras e/ou das Controladas, direta ou indiretamente, no mercado financeiro ou de capitais nacional e internacional, em valor individual ou agregado superior a R$ 1.000.000,00 (um milhão de reais) ou seu equivalente em outras moedas, que não sejam sanados nos prazos de cura previstos nos respectivos contratos;
6. não cumprimento de decisão judicial, arbitral ou administrativa não sujeita a recurso contra a Emissora e/ou contra os Fiadores e/ou as Controladoras e/ou as Controladas, direta ou indiretamente, cujo valor individual ou agregado, seja igual ou superior a R$ 2.000.000,00 (dois milhões de reais) ou o equivalente em outras moedas;
7. abandono parcial ou paralisação parcial das atividades da Emissora e/ou dos Fiadores, conforme aplicável, por prazo superior a 30 (trinta) dias, de filiais que individualmente ou em conjunto representem 10% (dez por cento) ou mais do faturamento consolidado da Emissora nos últimos 12 (doze) meses, exceto no caso de greve ou pandemia declarada pela OMS, desde que o prazo de paralisação das atividades da Emissora não excederá 60 (sessenta) dias;
8. existência, de qualquer decisão judicial final e/ou de qualquer decisão arbitral não sujeita a recurso, contra a Emissora e/ou contra os Fiadores, em valor, individual ou agregado, igual ou superior a R$ 2.000.000,00 (dois milhões de reais) ou o equivalente em outras moedas;
9. alteração no objeto social da Emissora e/ou dos Fiadores, conforme aplicável, que modifique as atividades atualmente por eles praticadas de forma relevante, ou que agregue a essas atividades novos negócios que tenham prevalência ou que possam representar desvios significativos e relevantes em relação às atividades atualmente desenvolvidas pela Emissora e pelos Fiadores, conforme aplicável, salvo se com expressa prévia anuência do Debenturista, mediante deliberação prévia em assembleia geral de titulares de CRI;
10. não renovação, cancelamento, revogação ou suspensão de autorizações, concessões, subvenções, alvarás ou licenças, dispensas, inclusive as ambientais necessárias à manutenção das atividades desenvolvidas pela Emissora e/ou pelos Fiadores, conforme o caso, exceto (a) no que se referir às licenças e/ou às aprovações em processo de renovação tempestiva e/ou que estejam sendo discutidas de boa-fé pela Emissora e/ou pelos Fiadores, conforme o caso, nas esferas judicial ou administrativa, desde que tenham sido obtidos os efeitos suspensivos de sua exigibilidade (caso aplicável) ou caso a Emissora e/ou pelos Fiadores, conforme o caso, comprovem que, em decorrência de tal questionamento e enquanto este perdurar, a renovação ou obtenção da referida licença ou autorização não será exigida; ou (b) se a Emissora e/ou pelos Fiadores, conforme o caso, comprovarem a existência de provimento jurisdicional ou autorização por autoridade competente, conforme aplicável, em qualquer uma das hipóteses acima autorizando a continuidade das respectivas atividades até a renovação ou obtenção da referida licença ou autorização;
11. condenação em primeira instância da Emissora e/ou dos Fiadores e/ou das Controladas e/ou das Controladoras, administradores e/ou acionistas agindo em nome da Emissora e/ou dos Fiadores, conforme o caso, por crimes relacionados às normas aplicáveis que versam sobre atos de corrupção e atos lesivos contra a administração pública, incluindo, mas não se limitando a, as normas previstas no Decreto-Lei n.º 2.848/1940, na Lei nº 12.529, de 30 de novembro de 2011, conforme alterada, na Lei nº 9.613, de 3 de março de 1998, conforme alterada, na Lei nº 12.846, de 1º de agosto de 2013, conforme alterada, do Decreto nº 8.420, de 18 de março de 2015, no *US Foreing Corrupt Practices Act* (FCPA) e no *UK Bribery Act* (conjuntamente, as “Leis Anticorrupção”), conforme aplicáveis;
12. inquérito instaurado por autoridade competente a fim de apurar violação de qualquer dispositivo de qualquer lei ou, de qualquer regulamento contra a prática de corrupção ou atos lesivos à administração pública, incluindo, sem limitação, Leis Anticorrupção pela Emissora e/ou pelos Fiadores, exceto pela ação penal nº 0050805-45.2016.8.26.0050 perante a 2ª Vara de Crimes Tributários, Organização Criminosa e Lavagem de Bens e Valores da Capital do Foro Central Criminal Barra Funda;
13. celebração de contratos de mútuo, empréstimos, adiantamentos ou qualquer outra modalidade de crédito e/ou garantias pela Emissora e/ou pela SPE Morro Alto, conforme o caso, com seus acionistas diretos ou indiretos, e/ou com pessoas físicas ou jurídicas componentes do grupo econômico a que pertença a Emissora e/ou qualquer de seus administradores, com exceção de (a) mútuos, empréstimos, adiantamentos ou qualquer outra modalidade de crédito concedidos pela Emissora e/ou pelos Fiadores às subsidiárias controladas pela Emissora;
14. questionamento judicial prejudicial aos direitos dos Debenturistas, por qualquer pessoa não mencionada na alínea (xiii) da Cláusula 5.1.1 acima, desta Escritura de Emissão, anulando parcialmente, questionando a validade de cláusulas ou revisando parcialmente os termos e condições desta Escritura, desde que tal questionamento não tenha sido elidido no prazo de 10 dias corridos;
15. desapropriação, confisco ou qualquer outra medida de qualquer entidade governamental brasileira que resulte (a) na incapacidade da Emissora e/ou dos Fiadores, conforme o caso de gerir seus negócios, desde que tal desapropriação, confisco ou outra medida afete a capacidade de pagamento, pela Emissora e/ou pelos Fiadores, conforme o caso, de suas obrigações relativas a esta Escritura e/ou (b) na efetiva perda, pela Emissora e/ou pelos Fiadores, conforme o caso, da propriedade e/ou da posse direta ou indireta da totalidade ou de parte substancial de seus bens ou ativos, mediante a imissão da posse pela respectiva autoridade governamental;
16. venda ou transferência de ativo da Emissora e/ou dos Fiadores, e/ou de qualquer Controladora, de valor individual superior a 5% (cinco por cento) ou valor agregado superior a 20% (vinte por cento) dos ativos totais da Emissora e/ou dos Fiadores na Data de Emissão, a partir da Data de Emissão e enquanto o a Debênture estiver vigente, exceto pela venda da matrícula nº 114.910 junto ao 1º Registro de Imóveis e Anexos da Comarca de Piracicaba, Estado de São Paulo;
17. inclusão, em acordo societário ou estatuto social da Emissora e/ou pelos Fiadores, conforme o caso, de dispositivo que importe em restrições ou prejuízo à capacidade de pagamento das obrigações financeiras decorrentes desta Escritura;
18. questionamento judicial, por qualquer pessoa não mencionada na alínea (xiii) da Cláusula 5.1.1 acima, desta Escritura de Emissão, anulando, questionando, revisando, cancelando, descaracterizando ou repudiando esta Escritura e/ou qualquer de suas respectivas disposições, não elidida no prazo legal;
19. caso os CRI tenham seu registro suspenso perante a B3 e tal suspensão não seja revertida pela Emissora no prazo de até 1 (um) Dia Útil;
20. alteração do controle acionário, direto ou indireto da Emissora, da SPE Morro Alto e/ou dos Fiadores, conforme o caso, conforme a definição prevista no artigo 116 da Lei das Sociedades por Ações, exceto nos casos em que tenha sido obtida expressa e prévia anuência do Debenturista, mediante deliberação prévia em assembleia geral de titulares de CRI;
21. fusão, cisão, incorporação, incorporação de ações ou qualquer outra forma de reorganização societária da Emissora e/ou dos Fiadores, conforme o caso, que implique mudança de controle (conforme a definição prevista no artigo 116 da Lei das Sociedades por Ações) da Emissora e/ou dos Fiadores, conforme o caso, na forma prevista no item (xxi) desta Cláusula 5.1.2, exceto (a) no caso de incorporação pela Emissora de qualquer Controlada; (b) no caso de criação de subsidiárias e filial, pela Emissora; ou (c) tenha sido obtida expressa e prévia anuência do Debenturista, mediante deliberação prévia em assembleia geral de titulares de CRI;
22. descumprimento, pela Emissora e/ou pelos Fiadores, conforme o caso, da Legislação Socioambiental (conforme abaixo definida), não sanado no prazo de 5 (cinco) Dias Úteis contados do descumprimento, exceto nos casos em que o referido descumprimento esteja sendo discutido de boa-fé nas esferas administrativa e/ou judicial; e
23. caso não seja realizado, por qualquer motivo, (i) o registro do Contrato de Alienação Fiduciária de Imóveis, o registro da Alienação Fiduciária Fase 1, o registro da Alienação Fiduciária Fase 2 e o registro da Alienação Fiduciária Imóveis, nos prazos indicados nos respectivos contratos; e (ii) a cessão fiduciária das CCI Morro Alto, nos termos e prazos indicados no Contrato de Cessão Fiduciária;
24. caso a Emissora e/ou a SPE Morra Alto não pague pontualmente quaisquer tributos, despesas e/ou encargos relativos ao Imóvel;
25. não manutenção pela Emissora, de sua Dívida Líquida em valor inferior a R$ 200.000.000,00 (duzentos milhões de reais), observado que dos saldos das dívidas presentes nas Demonstrações Financeiras Consolidadas e auditadas da Emissora serão subtraídos (A) 100% (cem por cento) do valor das dívidas que cumprirem cumulativamente as seguintes condições (1.a) empreendimento objeto de financiamento da referida dívida já tenha TVO emitido ou (1.b) empreendimento objeto de financiamento da referida dívida apresente seguro vigente para 100% (cem por cento) do valor de obra e condições comerciais estabelecidas nas últimas 2 (duas) operações com seguro contratadas pela Emissora previamente a essa Emissão e (2) o valor presente dos recebíveis cedidos para referida dívida seja maior do que 120% (cento e vinte por cento) do saldo devedor da dívida, ou (B) 50% do valor das dívidas em que o valor presente dos recebíveis cedidos para referida dívida seja maior do que 120% do saldo devedor da dívida. O Cálculo deste item será realizado pela Emissora e sua apuração será realizada, pela Debenturista em até 10 (dez) dias após, os meses de abril e outubro, sendo a apuração do mês de abril realizada com base nas demonstrações financeiras auditadas da Emissora do ano contábil e a apuração do mês de outubro realizada com base nas informações financeiras do primeiro semestre de cada ano não auditadas da Emissora. Para fins deste item, (1) “Dívida Líquida” corresponde à somatória, apurada com base nas demonstrações financeiras consolidadas auditadas ou revisadas da Emissora: (a) do valor de principal, juros e, quando devidos, demais encargos, inclusive moratórios, das dívidas de curto e de longo prazo decorrentes de: (i) qualquer mútuo, financiamento ou empréstimo contraído com instituições financeiras ou não, exceto aqueles realizados entre a Emissora e coligadas ou controladas, (ii) títulos de renda fixa, conversíveis ou não, em circulação no mercado de capitais local e/ou internacional, e (iii) instrumentos derivativos, menos (b) o somatório dos valores em caixa, bancos e aplicações financeiras; e (2) não será considerada a dívida referente à aquisição do terreno “Capuava” objeto da matrícula 105.919 do 1º Oficial de Registro de Imóveis da Comarca de Campinas, Estado de São Paulo; e
26. não cumprimento da Razão Mínima de Garantia, nos termos e prazos de cura estabelecidos nos Contratos de Cessão Fiduciária.

5.1.2.1. Na ocorrência de qualquer Evento de Vencimento Antecipado Não Automático, o Debenturista e/ou o Agente Fiduciário dos CRI deverá, em até 2 (dois) Dias Úteis contados da data em que tomar ciência da ocorrência do referido Evento de Vencimento Antecipado Não Automático, convocar uma assembleia geral dos titulares dos CRI para deliberar sobre a não declaração de vencimento antecipado das Debêntures.

5.1.2.2. Caso, na respectiva assembleia geral de titulares de CRI descrita na cláusula acima, os titulares dos CRI decidirem por não declarar o vencimento antecipado das obrigações decorrentes das Debêntures 1ª Série e/ou das Debêntures 2ª Série, conforme o caso, o Debenturista não deverá declarar antecipadamente vencidas todas as obrigações decorrentes das Debêntures 1ª Série e/ou das Debêntures 2ª Série, conforme o caso. Em qualquer outra hipótese, incluindo, sem limitação, (i) a não instalação de tal assembleia geral dos respectivos titulares dos CRI em segunda convocação; (ii) não manifestação dos respectivos titulares dos CRI em segunda convocação; ou (iii) ausência do quórum necessário para deliberação em segunda convocação, o Debenturista deverá declarar o vencimento antecipado das Debêntures 1ª Série e/ou das Debêntures 2ª Série, conforme o caso. As deliberações em assembleias gerais dos respectivos titulares de CRI que impliquem a não declaração de vencimento antecipado das Debêntures1ª Série e/ou das Debêntures 2ª Série, conforme o caso, inclusive no caso de renúncia ou perdão temporário, serão tomadas pelos votos favoráveis dos respectivos titulares de CRI que representem 50% (cinquenta por cento) mais um dos respectivos titulares de CRI presentes, em primeira ou segunda convocação.

1. Em caso de declaração do vencimento antecipado das obrigações decorrentes das Debêntures 1ª Série e/ou das Debêntures 2ª Série, conforme o caso, o Debenturista deverá enviar, no prazo de 1 (um) Dia Útil contado da data da declaração do vencimento antecipado, comunicação à Emissora (“Comunicação de Vencimento Antecipado”), informando a declaração do vencimento antecipado, para que a Emissora, no prazo de até 1 (um) Dia Útil a contar da data de recebimento da Comunicação de Vencimento Antecipado, efetue pagamento do valor correspondente, nos termos desta Escritura.
2. Em caso de vencimento antecipado das obrigações decorrentes das Debêntures1ª Série e/ou das Debêntures 2ª Série, conforme o caso, a Emissora obriga-se a resgatar a totalidade das Debêntures1ª Série e/ou das Debêntures 2ª Série, conforme o caso, com o seu consequente cancelamento, sendo que o valor do resgate será o saldo do Valor Nominal Unitário das Debêntures 1ª Série e/ou das Debêntures 2ª Série, conforme o caso acrescido da Remuneração das Debêntures 1ª Série e/ou da Remuneração das Debêntures 2ª Série, conforme o caso, calculada *pro rata temporis*, desde a primeira Data de Integralização ou da última data de pagamento da respectiva Remuneração, o que ocorrer por último, até a data do efetivo resgate e, do Prêmio, sem prejuízo do pagamento dos Encargos Moratórios e de quaisquer outros valores eventualmente devidos pela Emissora nos termos desta Escritura, conforme o caso.
3. Não obstante o disposto nesta Cláusula Quinta, a Emissora poderá, a qualquer momento, solicitar ao Debenturista e ao Agente Fiduciário dos CRI que convoque assembleia geral de titulares de CRI para que estes deliberem sobre a renúncia ou o perdão temporário prévio (pedido de *waiver* prévio) de qualquer Evento de Vencimento Antecipado previsto.
4. Conforme previsto nesta Escritura de Emissão, após a emissão dos CRI, o exercício de qualquer prerrogativa prevista nesta Escritura de Emissão pelo Debenturista dependerá da prévia manifestação dos respectivos titulares de CRI reunidos em assembleia geral, nos termos previstos no Termo de Securitização, exceto se de outra forma indicado nesta Escritura de Emissão.
5. Na ocorrência do vencimento antecipado das obrigações decorrentes das Debêntures1ª Série e/ou das Debêntures 2ª Série, conforme o caso, os recursos recebidos em pagamento das obrigações decorrentes das Debêntures 1ª Série e/ou das Debêntures 2ª Série, conforme o caso deverão ser imediatamente aplicados na amortização do saldo devedor das obrigações decorrentes das Debêntures1ª Série e/ou das Debêntures 2ª Série, conforme o caso. Caso os recursos recebidos em pagamento das obrigações decorrentes das Debêntures 1ª Série e/ou das Debêntures 2ª Série, conforme o caso não sejam suficientes para quitar simultaneamente todas as obrigações decorrentes das Debêntures1ª Série e/ou das Debêntures 2ª Série, conforme o caso, tais recursos deverão ser imputados na seguinte ordem, de tal forma que, uma vez quitados os valores referentes ao primeiro item, os recursos sejam alocados para o item imediatamente seguinte, e assim sucessivamente: (i) quaisquer custos ou despesas devidos pela Emissora nos termos desta Escritura de Emissão e/ou de qualquer dos demais documentos relacionados aos CRI (incluindo a remuneração e as despesas incorridas pelo Debenturista e pelo Agente Fiduciário dos CRI), que não sejam os valores a que se referem os itens “(ii)” e “(iii)” abaixo; (ii) Encargos Moratórios e demais encargos devidos sob as obrigações decorrentes das Debêntures 1ª Série e/ou das Debêntures 2ª Série, conforme o caso; (iii) Remuneração vencida das Debêntures; (iv) Remuneração das Debêntures 1ª Série e/ou das Debêntures 2ª Série, conforme o caso; (v) Prêmio; e (vi) saldo devedor do Valor Nominal Unitário das Debêntures 1ª Série e/ou das Debêntures 2ª Série, conforme o caso. A Emissora e os Fiadores, permanecerão responsáveis pelo saldo devedor das obrigações decorrentes das Debêntures que não tiverem sido pagas, sem prejuízo dos acréscimos de Remuneração das Debêntures, conforme o caso, Prêmio, Encargos Moratórios e outros encargos incidentes sobre o saldo devedor das obrigações decorrentes das Debêntures, conforme o caso, enquanto não forem pagas, sendo considerada dívida líquida e certa, passível de cobrança extrajudicial ou por meio de processo de execução judicial.
6. A ocorrência de qualquer dos Eventos de Vencimento Antecipado deverá ser comunicada pela Emissora à Debenturista, em até 1 (um) Dia Útil contado da sua ocorrência. O descumprimento pela Emissora da obrigação prevista nesta Cláusula não impedirá a Debenturista de a seu exclusivo critério, exercer seus poderes, faculdades e pretensões previstos nesta Escritura de Emissão, inclusive de declarar o vencimento antecipado das Debêntures, observados os procedimentos previstos nesta Escritura de Emissão e no Termo de Securitização.
7. Para fins de acompanhamento pela Debenturista de eventual ocorrência dos Eventos de Vencimento Antecipado, a Emissora se compromete a enviar declaração anual à Debenturista com cópia ao Agente Fiduciário dos CRI, em até 120 (cento e vinte) dias a contar do término do exercício social, atestando a não ocorrência de quaisquer dos Eventos de Vencimento Antecipado no período.

**CLÁUSULA VI**

**OBRIGAÇÕES ADICIONAIS DA EMISSORA E DOS FIADORES**

1. Sem prejuízo das demais obrigações previstas nesta Escritura e na legislação e regulamentação aplicáveis, a Emissora obriga-se a:
   * 1. preparar as demonstrações financeiras consolidadas da Emissora relativas a cada exercício social, em conformidade com a Lei das Sociedades por Ações e com as regras emitidas pela CVM;
     2. submeter as demonstrações financeiras consolidadas da Emissora relativas a cada exercício social a auditoria, por auditor independente registrado na CVM;
     3. divulgar as demonstrações financeiras subsequentes, acompanhadas de notas explicativas e relatório dos auditores independentes, dentro de 3 (três) meses contados do encerramento do exercício social;
     4. observar as disposições da Instrução da CVM nº 358, de 3 de janeiro de 2002, no tocante a dever de sigilo e vedações à negociação;
     5. divulgar a ocorrência de fato relevante, conforme definido pelo art. 2º da Instrução CVM nº 358, de 3 de janeiro de 2002;
     6. fornecer as informações solicitadas pela CVM, se for o caso;
     7. divulgar em sua página na rede mundial de computadores o relatório anual e demais comunicações enviadas pelo Debenturista na mesma data do seu recebimento, conforme definido no artigo 2º da Instrução CVM 358, observado ainda o disposto no inciso (iv) deste artigo;
     8. divulgar as informações referidas nos incisos (iii), (v) e (vii) acima em sua página na rede mundial de computadores www.lote5.com.br, mantendo-as disponíveis pelo período de 3 (três) anos;
     9. fornecer ao Debenturista e ao Agente Fiduciário dos CRI:
   1. no prazo de 3 (três) meses contados da data de encerramento de seu exercício social, ou em até 10 (dez) Dias Úteis contados de sua divulgação, o que ocorrer primeiro, (i) cópia de suas demonstrações financeiras auditadas completas relativas ao respectivo exercício social encerrado, acompanhadas de parecer dos auditores independentes além da memória de cálculo dos índices financeiros para fins de apuração pela Debenturista na forma prevista nesta Escritura, e (ii) declaração firmada por representantes legais da Emissora, na forma de seu estatuto social, atestando (1) que permanecem válidas as disposições contidas nesta Escritura; (2) a não ocorrência de qualquer Evento de Vencimento Antecipado e a inexistência de descumprimento de obrigações da Emissora perante os Debenturistas; (3) que não foram praticados atos em desacordo com seu estatuto social;
   2. no prazo de até 5 (cinco) Dias Úteis contados da data em que forem (ou devessem ter sido) publicados ou, se não forem publicados, da data em que forem realizados, cópias eletrônicas (em formato .pdf) dos avisos aos Debenturistas;
   3. no prazo de até 2 (dois) Dias Úteis contados da data de ciência da ocorrência, informações a respeito da ocorrência e/ou documentos acerca (1) de qualquer inadimplemento, pela Emissora e/ou pelos Fiadores, de qualquer obrigação prevista nesta Escritura; e/ou (2) de qualquer Evento de Vencimento Antecipado;
   4. no prazo de até 2 (dois) Dias Úteis contados da data de recebimento, cópia de qualquer correspondência ou notificação, judicial ou extrajudicial, recebida pela Emissora, relacionada, direta ou indiretamente (1) a qualquer inadimplemento, pela Emissora e/ou pelos Fiadores, conforme o caso, de qualquer obrigação prevista nesta Escritura; e/ou (2) a um Evento de Vencimento Antecipado;
   5. no prazo de até 5 (cinco) Dias Úteis contados da data de recebimento da respectiva solicitação, informações e/ou documentos que venham a ser solicitados pelo Debenturista, incluindo para atualização daqueles anteriormente prestados ou entregues ou em decorrência das disposições legais e regulamentares aplicáveis e/ou de qualquer ordem, decisão ou sentença administrativa, judicial ou arbitral;
   6. no prazo de até 2 (dois) Dias Úteis contados da data de ciência, informações a respeito da ocorrência de qualquer evento ou situação que cause (1) qualquer efeito adverso relevante na situação (financeira ou de outra natureza), nos negócios, nos bens, nos resultados operacionais e/ou nas perspectivas da Emissora e/ou de qualquer Controlada ou Controladora; (2) qualquer evento ou situação que possa afetar negativamente a capacidade da Emissora de cumprir qualquer de suas obrigações nos termos desta Escritura de (“Efeito Adverso Relevante”);
      1. com exceção da Legislação Socioambiental e as Leis Anticorrupção, as quais são tratadas nos itens (xxxv) e (xxvi) desta Cláusula, respectivamente, cumprir as leis, regulamentos, normas administrativas e determinações dos órgãos governamentais, autarquias ou instâncias judiciais aplicáveis ao exercício de suas atividades, exceto por aquelas que (a) estejam sendo discutidas em boa-fé judicial ou administrativamente e/ou (b) tenham sido obtidos os efeitos suspensivos de sua exigibilidade.
      2. manter em dia o pagamento de todas as obrigações de natureza tributária (municipal, estadual e federal), trabalhista, previdenciária, ambiental e de quaisquer outras obrigações impostas por lei, que não estejam sendo discutidas em boa-fé e tenham sido obtidos os efeitos suspensivos de sua exigibilidade;
      3. manter e fazer com que as Controladas mantenham, sempre válidas, eficazes, em perfeita ordem e em pleno vigor, todas as licenças, concessões, autorizações, permissões e alvarás, inclusive ambientais, necessárias ao regular desenvolvimento das atividades dos seus objetos sociais, exceto caso (a) estejam em processo de regular renovação, ou (b) estejam sendo discutidas de boa-fé nas esferas administrativa ou judicial;
      4. manter e fazer com que as Controladas mantenham, seguro de responsabilidade civil adequado para suas operações e funcionamento, conforme práticas correntes de mercado; manter sempre válidas, eficazes, em perfeita ordem e em pleno vigor todas as autorizações necessárias à celebração desta Escritura e ao cumprimento de todas as obrigações aqui previstas;
      5. contratar e manter contratados, às suas expensas, durante o prazo de vigência das Debêntures, os prestadores de serviços inerentes às obrigações previstas nesta Escritura e no Termo de Securitização, incluindo o Debenturista, o escriturador e o banco liquidante dos CRI, banco depositário, auditores independentes registrados na CVM, o Agente Fiduciário dos CRI e o ambiente para registro dos CRI perante a B3;
      6. realizar o recolhimento de todos os tributos que incidam ou venham a incidir sobre as Debêntures que sejam de responsabilidade da Emissora;
      7. notificar, na mesma data, o Debenturista da convocação, pela Emissora, de qualquer Assembleia Geral;
      8. convocar, no prazo de até 5 (cinco) Dias Úteis, Assembleia Geral para deliberar sobre qualquer das matérias que sejam do interesse dos Debenturistas, caso o Debenturista deva fazer, nos termos da lei e/ou desta Escritura, mas não o faça no prazo aplicável;
      9. comparecer, por meio de seus representantes, às Assembleias Gerais, sempre que solicitado;
      10. responsabilizar-se pela veracidade, exatidão, completude e suficiência dos dados e informações prestadas no âmbito da Emissão e da Oferta;
      11. dar ciência desta Escritura e de seus termos e condições aos seus administradores e fazer com que estes cumpram e façam cumprir todos os seus termos e condições;
      12. não transferir as suas obrigações previstas nesta Escritura a terceiros;
      13. não realizar operações fora do seu objeto social, observadas as disposições estatutárias, legais e regulamentares em vigor;
      14. promover o registro desta Escritura perante a JUCESP, conforme previsto nesta Escritura e na Lei das Sociedades por Ações;
      15. manter procedimentos internos que assegurem integral cumprimento das Leis Anticorrupção, e dar conhecimento pleno de tais procedimentos a todos os seus profissionais que venham a se relacionar, previamente ao início de sua atuação no âmbito desta Escritura;
      16. observar e cumprir e fazer com que suas respectivas Controladoras, Controladas, e empresas sobre as quais exerçam controle direto ou indireto (“Afiliadas”) e seus diretores, funcionários e membros de conselho de administração, se existentes, observem e cumpram as normas relativas a atos de corrupção em geral, nacionais e estrangeiras, incluindo, mas não se limitando aos previstos nas Leis Anticorrupção, devendo abster-se de praticar atos de corrupção e de agir de forma lesiva à administração pública, nacional ou estrangeira em seu interesse ou benefício, exclusivo ou não, conforme o caso, ou de suas respectivas Afiliadas de forma a: (a) não utilizar seus recursos para contribuições, doações ou despesas de representação ilegais ou outras despesas ilegais relativas a atividades políticas; (b) não realizar qualquer pagamento ilegal, direto ou indireto, a empregados ou funcionários públicos, partidos políticos, políticos ou candidatos políticos (incluindo seus familiares), nacionais ou estrangeiros; (c) não praticar quaisquer atos para obter ou manter qualquer negócio, transação ou vantagem comercial indevida; (d) não violar as Leis Anticorrupção; (e) não realizar nenhum pagamento de propina, abatimento ilícito, remuneração ilícita, suborno, tráfico de influência, “caixinha” ou outro pagamento ilegal; (f) não oferecer, pagar, prometer ou autorizar o pagamento de qualquer quantia ou qualquer coisa de valor, incluindo, mas não se limitando a, pagamentos de facilitação, taxas de urgência, gorjetas, presentes, brindes, entretenimentos, vantagens ou qualquer benefício, direta ou indiretamente, a agente público, ou a terceira pessoa a ele relacionada; (g) abster-se de prometer, oferecer, dar, aceitar, direta ou indiretamente, qualquer tipo de vantagem indevida a agente público ou terceira pessoa a ele relacionada; (h) abster-se de financiar, custear, patrocinar, ou de qualquer modo subvencionar a prática dos atos ilícitos que atentem contra as Leis Anticorrupção; (i) não praticar atos lesivos à autoridade governamental, nacional ou estrangeira, que atentem contra o patrimônio público nacional ou estrangeiro, contra os princípios da administração pública ou contra os compromissos internacionais assumidos pelo Brasil, devendo atuar em conformidade com as Leis Anticorrupção; (j) envidar os melhores esforços para que seus eventuais subcontratados se comprometam a observar o aqui disposto, devendo, ainda, dar conhecimento pleno de tais normas a todos os seus profissionais que venham a se relacionar com o Debenturista;
      17. caso tenha conhecimento de qualquer ato ou fato que viole ou possa violar as Leis Anticorrupção, comunicar, em até 1 (um) Dia Útil, o Debenturista, incluindo, mas sem se limitar a: (a) ocorrência, solicitação ou suspeita de (1) qualquer pagamento, oferta, solicitação ou acordo para conceder vantagem indevida a agente público, ou a terceira pessoa a ele relacionada, com o objetivo de obter qualquer benefício para a Emissora, relacionado ou não às Debêntures, ou (2) qualquer evento que possa tornar imprecisas ou incorretas as declarações da Emissora contidas nesta Escritura, em relação ao cumprimento das Leis Anticorrupção; (b) instauração de, ou condenação em, qualquer processo ou procedimento (incluindo processos administrativos, inquéritos civis públicos, inquéritos policiais, comissões parlamentares de inquérito e procedimentos investigativos diversos) e ações judicias; (c) celebração de qualquer acordo de cooperação com autoridades públicas (e.g., acordos de leniência, termos de cessamento de conduta ou delação premiada), relacionados a atos lesivos contra a administração pública, atos de improbidade administrativa, atos ilícitos ligados à licitações e contratos públicos, ilícitos concorrenciais, crimes contra a administração pública, crimes de licitação, crimes contra ordem econômica ou a qualquer conduta considerada corrupta pela legislação ou autoridade competente, nacional ou estrangeira, nos termos das Leis Anticorrupção; e (d) inscrição, se for o caso, da Emissora no Cadastro Nacional de Empresas Punidas - CNEP, ou outros cadastros análogos instituídos por outros entes, nos termos das Leis Anticorrupção;
      18. não praticar atos em desacordo com seu estatuto social ou a Escritura;
      19. notificar o Debenturista sobre qualquer ato ou fato que possa causar interrupção ou suspensão das atividades da Emissora ou que possa afetar a capacidade de pagamento das Debêntures;
      20. cumprir todas as determinações emanadas da CVM e da B3, conforme aplicável, inclusive mediante envio de documentos, prestando, ainda, as informações que lhe forem solicitadas, se for o caso;
      21. efetuar o pagamento de todas as despesas comprovadas pelo Debenturista que venham a ser necessárias para proteger os direitos e interesses dos Debenturistas ou para realizar seus créditos, inclusive honorários advocatícios e outras despesas e custos incorridos em virtude da cobrança de qualquer quantia devida aos Debenturistas nos termos desta Escritura;
      22. arcar com todos os custos decorrentes: (i) da distribuição dos CRI, incluindo todos os custos relativos ao seu registro na B3; (ii) de registro e de publicação das aprovações e dos atos societários necessários à realização da Emissão e da Oferta; (iii) de registro desta Escritura e seus eventuais aditamentos, nos termos desta Escritura; e (iv) quaisquer outros custos necessários para a manutenção das Debêntures e dos CRI;
      23. divulgar em sua página na rede mundial de computadores o relatório anual e demais comunicações enviadas pelo Debenturista na mesma data do seu recebimento, conforme o caso;
      24. manter em vigor todos os contratos e instrumentos de financiamento necessários para a condução de seus negócios;
      25. cumprir integralmente as leis, regulamentos e demais normas ambientais e trabalhistas em vigor, relativa à saúde e segurança ocupacional, inclusive no que se refere à inexistência de trabalho infantil e análogo a de escravo, assim como não adotar ações que incentivem a prostituição, em especial com relação aos seus projetos e atividades de qualquer forma beneficiados pela Emissão, mantendo, ainda, todas as licenças ambientais válidas e/ou dispensas e/ou protocolo junto às autoridades públicas, observados os prazos previstos no artigo 18, §4º, da Resolução do Conselho Nacional do Meio Ambiente – CONAMA nº 237, de 19 de dezembro de 1997 e/ou os prazos definidos pelos órgãos ambientais das jurisdições em que a Emissora atue;
      26. proceder a todas as diligências exigidas para suas respectivas atividades econômicas, preservando o meio ambiente e atendendo às determinações dos órgãos municipais, estaduais e federais que, subsidiariamente, venham a legislar ou regulamentar as normas ambientais em vigor;
      27. não divulgar ao público informações referentes à Emissora, à Emissão ou às Debêntures, em desacordo com o disposto na regulamentação aplicável, incluindo, mas não se limitando, ao disposto na Instrução CVM 476 e no artigo 48 da Instrução da CVM 400;
      28. abster-se, até o envio do Comunicado de Encerramento da oferta dos CRI à CVM, de (a) revelar informações relativas à Emissão, exceto aquilo que for necessário à consecução de seus objetivos, advertindo os destinatários sobre o caráter reservado da informação transmitida e (b) utilizar as informações referentes à Emissão, exceto para fins estritamente relacionados com a preparação da Emissão;
      29. manter os CRI registradas na B3 durante o prazo de vigência das Debêntures, arcando com os custos do referido registro;
      30. guardar, por 5 (cinco) anos contados da data do encerramento da Emissão, toda a documentação a ela relativa; e
      31. manter válidas e regulares as declarações e garantias apresentadas na Escritura.
2. Sem prejuízo das demais obrigações previstas nesta Escritura e na legislação e regulamentação aplicáveis, enquanto as Obrigações Garantidas não forem integralmente adimplidas, os Fiadores, conforme o caso, obrigam-se, ainda, a:
   * 1. fornecer ao Debenturista e ao Agente Fiduciário, no prazo de 3 (três) meses contados da data de encerramento do seu exercício social, ou em até 10 (dez) Dias Úteis contados de sua divulgação, o que ocorrer primeiro, cópia de suas demonstrações financeiras auditadas, conforme aplicável, completas relativas ao respectivo exercício social encerrado, acompanhadas de parecer dos auditores independentes, observados os prazos legais e regulamentares para a elaboração e disponibilização de tais demonstrações financeiras;
     2. no prazo de até 2 (dois) Dias Úteis contados da data de ciência, informar o Debenturista da ocorrência, informações a respeito da ocorrência, informações e/ou documentos acerca (a) de qualquer inadimplemento, pela Emissora e/ou pelos Fiadores, de qualquer obrigação prevista nesta Escritura; e/ou (b) de qualquer Evento de Vencimento Antecipado;
     3. no prazo de até 2 (dois) Dias Úteis contados da data de recebimento, fornecer ao Debenturista cópia de qualquer correspondência ou notificação, judicial ou extrajudicial, recebida pelos Fiadores, relacionada, direta ou indiretamente (a) a qualquer inadimplemento, pela Emissora, de qualquer obrigação prevista nesta Escritura, no Contrato de Cessão Fiduciária, no Contrato de Alienação Fiduciária de Quotas e no Contrato de Alienação Fiduciária de Imóveis; e/ou (b) a um Evento de Vencimento Antecipado;
     4. no prazo de até 10 (dez) Dias Úteis contados da data de recebimento da respectiva solicitação, informações e/ou documentos que venham a ser solicitados pelo Debenturista, incluindo para atualização daqueles anteriormente prestados ou entregues ou em decorrência das disposições legais e regulamentares aplicáveis e/ou de qualquer ordem, decisão ou sentença administrativa, judicial ou arbitral;
     5. no prazo de até 7 (sete) Dias Úteis contados da data de solicitação, o envio de cópia da declaração de imposto de renda pessoa física dos Fiadores, conforme o caso, referentes ao último exercício social;
     6. com exceção da Legislação Socioambiental e as Leis Anticorrupção, as quais são tratadas nos itens (xvi) e (xiii) desta Cláusula, respectivamente, cumprir as leis, regulamentos, normas administrativas e determinações dos órgãos governamentais, autarquias ou instâncias judiciais aplicáveis ao exercício de suas atividades, exceto por aquelas que (a) estejam sendo discutidas em boa-fé judicial ou administrativamente e/ou (b) tenham sido obtidos os efeitos suspensivos de sua exigibilidade;
     7. manter em dia o pagamento de todas as obrigações de natureza tributária (municipal, estadual e federal), trabalhista, previdenciária, ambiental e de quaisquer outras obrigações impostas por lei, exceto aqueles que estejam sendo contestados judicialmente ou administrativamente de boa-fé e tenham sido obtidos os efeitos suspensivos de sua exigibilidade;
     8. manter sempre válidas, eficazes, em perfeita ordem e em pleno vigor, todas as licenças, concessões, autorizações, permissões e alvarás, inclusive ambientais, indispensáveis ao regular desenvolvimento das atividades dos seus objetos sociais, exceto caso (a) estejam em processo de regular renovação, ou (b) estejam sendo discutidas de boa-fé nas esferas administrativa ou judicial;
     9. manter sempre válidas, eficazes, em perfeita ordem e em pleno vigor todas as autorizações necessárias à celebração desta Escritura, à outorga das Fianças e ao cumprimento de todas as obrigações aqui previstas;
     10. responsabilizar-se pela veracidade, exatidão, completude e suficiência dos dados e informações prestadas no âmbito da Emissão e dos CRI;
     11. não transferir a quaisquer terceiros as suas obrigações previstas nesta Escritura;
     12. não realizar operações fora do seu objeto social, conforme aplicável, observadas as disposições estatutárias, legais e regulamentares em vigor;
     13. manter procedimentos internos que assegurem integral cumprimento das Leis Anticorrupção, e dar conhecimento pleno de tais procedimentos a todos os seus profissionais que venham a se relacionar, previamente ao início de sua atuação no âmbito desta Escritura;
     14. observar e cumprir e fazer com que seus diretores, funcionários e membros de conselho de administração, se existentes, observem e cumpram as normas relativas a atos de corrupção em geral, nacionais e estrangeiras, incluindo, mas não se limitando aos previstos nas Leis Anticorrupção, devendo abster-se de praticar atos de corrupção e de agir de forma lesiva à administração pública, nacional ou estrangeira em seu interesse ou benefício, exclusivo ou não, conforme o caso, ou de suas respectivas Afiliadas de forma a: (a) não utilizar seus recursos para contribuições, doações ou despesas de representação ilegais ou outras despesas ilegais relativas a atividades políticas; (b) não realizar qualquer pagamento ilegal, direto ou indireto, a empregados ou funcionários públicos, partidos políticos, políticos ou candidatos políticos (incluindo seus familiares), nacionais ou estrangeiros; (c) não praticar quaisquer atos para obter ou manter qualquer negócio, transação ou vantagem comercial indevida; (d) não violar as Leis Anticorrupção; (e) não realizar nenhum pagamento de propina, abatimento ilícito, remuneração ilícita, suborno, tráfico de influência, “caixinha” ou outro pagamento ilegal; (f) não oferecer, pagar, prometer ou autorizar o pagamento de qualquer quantia ou qualquer coisa de valor, incluindo, mas não se limitando a, pagamentos de facilitação, taxas de urgência, gorjetas, presentes, brindes, entretenimentos, vantagens ou qualquer benefício, direta ou indiretamente, a agente público, ou a terceira pessoa a ele relacionada; (g) abster-se de prometer, oferecer, dar, aceitar, direta ou indiretamente, qualquer tipo de vantagem indevida a agente público ou terceira pessoa a ele relacionada; (h) abster-se de financiar, custear, patrocinar, ou de qualquer modo subvencionar a prática dos atos ilícitos que atentem contra as Leis Anticorrupção; (i) não praticar atos lesivos à autoridade governamental, nacional ou estrangeira, que atentem contra o patrimônio público nacional ou estrangeiro, contra os princípios da administração pública ou contra os compromissos internacionais assumidos pelo Brasil, devendo atuar em conformidade com as Leis Anticorrupção; (j) envidar os melhores esforços para que seus eventuais subcontratados se comprometam a observar o aqui disposto, devendo, ainda, dar conhecimento pleno de tais normas a todos os seus profissionais que venham a se relacionar com o Debenturista;
     15. caso tenha conhecimento de qualquer ato ou fato que viole ou possa violar as Leis Anticorrupção, comunicar, em até 1 (um) Dia Útil, o Debenturista, incluindo, mas sem se limitar a: (a) ocorrência, solicitação ou suspeita de (1) qualquer pagamento, oferta, solicitação ou acordo para conceder vantagem indevida a agente público, ou a terceira pessoa a ele relacionada, com o objetivo de obter qualquer benefício para a Emissora, relacionado ou não às Debêntures, ou (2) qualquer evento que possa tornar imprecisas ou incorretas as declarações da Emissora contidas nesta Escritura, em relação ao cumprimento das Leis Anticorrupção; (b) instauração de, ou condenação em, qualquer processo ou procedimento (incluindo processos administrativos, inquéritos civis públicos, inquéritos policiais, comissões parlamentares de inquérito e procedimentos investigativos diversos) e ações judicias; (c) celebração de qualquer acordo de cooperação com autoridades públicas (e.g., acordos de leniência, termos de cessamento de conduta ou delação premiada), relacionados a atos lesivos contra a administração pública, atos de improbidade administrativa, atos ilícitos ligados à licitações e contratos públicos, ilícitos concorrenciais, crimes contra a administração pública, crimes de licitação, crimes contra ordem econômica ou a qualquer conduta considerada corrupta pela legislação ou autoridade competente, nacional ou estrangeira, nos termos das Leis Anticorrupção; e (d) inscrição, se for o caso, da Emissora no Cadastro Nacional de Empresas Punidas - CNEP, ou outros cadastros análogos instituídos por outros entes, nos termos das Leis Anticorrupção;
     16. manter em vigor todos os contratos e instrumentos de financiamento necessários para a condução de seus negócios;
     17. cumprir integralmente as leis, regulamentos e demais normas ambientais e trabalhistas em vigor, relativa à saúde e segurança ocupacional, inclusive no que se refere à inexistência de trabalho infantil e análogo a de escravo, assim como não adotar ações que incentivem a prostituição, em especial com relação aos seus projetos e atividades de qualquer forma beneficiados pela Emissão, mantendo, ainda, todas as licenças ambientais válidas e/ou dispensas e/ou protocolo junto às autoridades públicas, observados os prazos previstos no artigo 18, §4º, da Resolução do Conselho Nacional do Meio Ambiente – CONAMA nº 237, de 19 de dezembro de 1997 e/ou os prazos definidos pelos órgãos ambientais das jurisdições em que as Fiadoras atuem;
     18. proceder a todas as diligências exigidas para suas respectivas atividades econômicas, preservando o meio ambiente e atendendo às determinações dos órgãos municipais, estaduais e federais que, subsidiariamente, venham a legislar ou regulamentar as normas ambientais em vigor;
     19. não divulgar ao público informações referentes aos CRI, à Emissora, à Emissão ou às Debêntures, em desacordo com o disposto na regulamentação aplicável, incluindo, mas não se limitando, ao disposto na Instrução CVM 476 e no artigo 48 da Instrução da CVM 400;
     20. individualmente ou em conjunto, não constituir nova sociedade, sob qualquer tipo societário, para desenvolvimento de empreendimento imobiliário, loteamento e/ou incorporação imobiliária, compra e venda de bens imóveis, assessoria e consultoria imobiliária e/ou qualquer outro assunto correlato, exceto pela criação de sociedades que sejam controladas pela Emissora;
     21. não deixar de deter participação acionária da Emissora, conforme o caso, exceto nos casos em que tenha sido obtida expressa e prévia anuência do Debenturista, mediante deliberação prévia em assembleia geral de titulares de CRI; e
     22. manter válidas e regulares as declarações e garantias apresentadas na Escritura.

**CLÁUSULA VII**

**DECLARAÇÕES E GARANTIAS DA EMISSORA E DOS FIADORES**

7.1, A Emissora e os Fiadores, neste ato, declaram e garantem ao Debenturista, na data da assinatura desta Escritura, que:

* + 1. a Emissora e a SPE Morro Alto são sociedades devidamente organizadas, constituídas e existentes de acordo com as leis brasileiras;
    2. estão devidamente autorizadas e obtiveram todas as autorizações, inclusive, conforme aplicável, legais, societárias, regulatórias e de terceiros, necessárias à celebração desta Escritura e ao cumprimento de todas as obrigações aqui previstas e à realização da Emissão e da Oferta, tendo sido plenamente satisfeitos todos os requisitos legais, societários, regulatórios e de terceiros necessários para tanto, conforme aplicáveis;
    3. os representantes legais que assinam esta Escritura, têm, conforme o caso, poderes societários e/ou delegados para assumir, em nome da Emissora e dos Fiadores, conforme o caso, as obrigações aqui previstas e, sendo que os mandatários têm os poderes legitimamente outorgados, estando os respectivos mandatos em pleno vigor;
    4. esta Escritura e as obrigações previstas em cada documento constituem obrigações lícitas, válidas, vinculantes e eficazes da Emissora, conforme o caso, exequíveis de acordo com os seus termos e condições;
    5. a Emissora e os Fiadores são plenamente capazes para cumprir todas as obrigações previstas nesta Escritura de Emissão;
    6. exceto pelas Aprovações Societárias, nenhuma aprovação, autorização, consentimento, ordem, licença, registro ou habilitação de ou perante qualquer instância judicial, órgão ou agência governamental ou órgão regulatório se faz necessário à celebração e ao cumprimento desta Escritura;
    7. a celebração, os termos e condições desta Escritura e o cumprimento das obrigações aqui previstas e a realização da Emissão e da Oferta (a) não infringem o estatuto social ou outros documentos societários da Emissora e dos Fiadores, conforme o caso; (b) não infringem qualquer contrato ou instrumento do qual a Emissora e dos Fiadores sejam parte e/ou pelo qual qualquer de seus ativos esteja sujeito, bem como qualquer obrigação anteriormente assumida pela Emissora e/ou pelos Fiadores, conforme o caso; (c) não resultarão em (1) vencimento antecipado de qualquer obrigação estabelecida em qualquer contrato ou instrumento do qual a Emissora e/ou os Fiadores sejam parte e/ou pelo qual qualquer de seus respectivos ativos esteja sujeito; ou (2) extinção de qualquer desses contratos ou instrumentos; (d) não resultarão na criação de qualquer ônus ou gravame, judicial ou extrajudicial, sobre qualquer ativo da Emissora e/ou dos Fiadores; (e) não infringem qualquer disposição legal ou regulamentar a que a Emissora e/ou os Fiadores, conforme o caso, estejam sujeitas; e (f) não infringem qualquer dispositivo legal, ou qualquer ordem, decisão ou sentença administrativa, judicial ou arbitral que afete a Emissora e/ou os Fiadores;
    8. conduzem, assim como suas respectivas Controladoras (ou grupo de controle), Controladas e sociedades coligadas, seus negócios e operações em cumprimento a todas as leis e regulamentos aplicáveis, e estão, assim como suas Controladoras (ou grupo de controle), Controladas e sociedades coligadas, devidamente qualificadas e/ou registradas para o exercício de suas respectivas atividades;
    9. estão adimplentes com o cumprimento das obrigações constantes desta Escritura e declaram que não ocorreu nenhum Evento de Vencimento Antecipado;
    10. não omitiram qualquer fato que possa resultar em alteração substancial na situação econômico-financeira ou jurídica da Emissora e/ou dos Fiadores;
    11. têm plena ciência e concordam integralmente com a forma de cálculo da Remuneração que foi acordada por livre vontade da Emissora e/ou dos Fiadores, em observância ao princípio da boa-fé;
    12. os documentos e informações fornecidos pela Emissora e/ou pelos Fiadores ao Debenturista são verdadeiros, consistentes, precisos, completos, corretos e suficientes, estão atualizados até a data em que foram fornecidos e incluem os documentos e informações relevantes para a tomada de decisão de investimento sobre as Debêntures;
    13. as demonstrações financeiras consolidadas da Emissora relativas ao exercício social encerrado em 31 de dezembro de 2019 representam corretamente a posição patrimonial e financeira consolidada da Emissora naquela data e para aquele período e foram devidamente elaboradas em conformidade com a Lei das Sociedades por Ações e com as regras emitidas pela CVM;
    14. com exceção da Legislação Socioambiental e as Leis Anticorrupção, as quais são tratadas nos itens (xxi) e (xxix) desta Cláusula, respectivamente, cumpre, as leis, regulamentos, normas administrativas e determinações dos órgãos governamentais, autarquias ou instâncias judiciais aplicáveis ao exercício de suas atividades, exceto por aquelas que (a) estejam sendo discutidas em boa-fé judicial ou administrativamente e/ou (b) tenham sido obtidos os efeitos suspensivos de sua exigibilidade;
    15. até a presente data, preparou e entregou todas as declarações de tributos, relatórios e outras informações que, de seu conhecimento devem ser apresentadas, ou recebeu dilação dos prazos para apresentação destas declarações, bem como está em dia com o pagamento de todas as suas respectivas obrigações de natureza tributária (municipal, estadual e federal), trabalhista, previdenciária, ambiental e de quaisquer outras obrigações impostas por lei, exceto por aquelas matérias que estejam sendo, de boa-fé, discutidas judicial ou administrativamente;
    16. mantêm válidas, eficazes, em perfeita ordem e em pleno vigor, todas as licenças, concessões, autorizações, permissões e alvarás, inclusive ambientais, necessárias ao regular desenvolvimento das atividades do seu objeto social, exceto caso (a) estejam em processo de regular renovação; (b) estejam sendo discutidas em boa-fé judicial ou administrativamente, desde que tenham sido obtidos os efeitos suspensivos de sua exigibilidade (caso aplicável) ou (c) se a Emissora e/ou os Fiadores comprovarem a existência de provimento jurisdicional ou autorização por autoridade competente, conforme aplicável, em qualquer uma das hipóteses acima autorizando a continuidade das respectivas atividades até a renovação ou obtenção da referida licença ou autorização;
    17. inexiste, em relação à Emissora e/ou aos Fiadores e/ou contra as suas Afiliadas, Controladas e Controladoras, (a) descumprimento de qualquer disposição contratual relevante, legal ou de qualquer ordem judicial, administrativa ou arbitral; ou (b) qualquer processo, judicial, administrativo ou arbitral, inquérito ou qualquer outro tipo de investigação governamental, em qualquer dos casos deste inciso, (1) que possa causar um Efeito Adverso Relevante; ou (2) visando a anular, alterar, invalidar, questionar ou de qualquer forma afetar esta Escritura;
    18. os recursos obtidos pela Emissora com a Emissão serão aplicados exclusivamente conforme a Destinação dos Recursos, nos termos desta Escritura;
    19. inexiste, em relação à Emissora e/ou aos Fiadores, qualquer medida judicial ou extrajudicial ou arbitral que possa trazer, conforme o caso, implicações às Debêntures ou à Escritura, incluindo, mas não se limitando, as que tratam (a) da revisão dos termos, condições, estrutura e cronograma de pagamentos estabelecidos nesta Escritura; (b) da resilição, rescisão, anulação ou nulidade desta Escritura; ou (c) de qualquer outro pedido que possa inviabilizar o pleno exercício, pelo Debenturista, dos direitos e prerrogativas relativos às Debêntures;
    20. respeita e respeitará, durante o prazo de vigência das Debêntures, a legislação e regulamentação relacionadas à saúde e segurança ocupacional, ao meio ambiente, bem como suas respectivas atividades não incentivam a prostituição, tampouco utilizam ou incentivam mão-de-obra infantil, em condição análoga à de escravo ou qualquer espécie de trabalho ilegal ou, ainda, de qualquer forma infringem direitos dos silvícolas, em especial, mas não se limitando, ao direito sobre as áreas de ocupação indígena, assim declaradas pela autoridade competente (“Legislação Socioambiental”), direta ou indiretamente, por meio de seus respectivos fornecedores de produtos, serviços ou correspondentes;
    21. não obstante ao item “xx” acima, a Emissora está cumprindo irrestritamente com o disposto na Legislação Socioambiental, observando a regulamentação trabalhista e social no que tange à saúde e segurança ocupacional e à não utilização de mão de obra infantil ou análoga à escravidão, adotando ainda todas as medidas e ações preventivas ou reparatórias destinadas a evitar ou corrigir eventuais danos socioambientais;
    22. a utilização, pela Emissora, dos recursos obtidos com a Emissão não violará a Legislação Socioambiental;
    23. está em dia com suas obrigações de natureza tributária, previdenciária, trabalhista e social, especialmente as normas referentes à saúde e segurança ocupacional, exceto nos casos em que referido descumprimento esteja sendo discutido de boa-fé nas esferas administrativa e/ou judicial;
    24. inexiste, com relação à Emissora e/ou aos Fiadores, investigação, inquérito ou procedimento administrativo ou judicial ou ainda, de violação ou indício de violação de qualquer dispositivo de qualquer lei ou regulamento, nacional ou estrangeiro, contra prática de corrupção ou atos lesivos à administração pública, incluindo, sem limitação, as Leis Anticorrupção;
    25. até a presente data, nem a Emissora nem os Fiadores nem as suas respectivas Afiliadas e nenhuma das pessoas naturais agindo na qualidade de seus representantes, incluindo mas não se limitando a gerentes, conselheiros, diretores e empregados (a) usam os seus recursos e/ou de suas Afiliadas para contribuições, doações ou despesas de representação ilegais ou outras despesas ilegais relativas a atividades políticas; (b) realizam qualquer pagamento ilegal, direto ou indireto, a empregados ou funcionários públicos, partidos políticos, políticos ou candidatos políticos (incluindo seus familiares), nacionais ou estrangeiros, praticaram quaisquer atos para obter ou manter qualquer negócio, transação ou vantagem comercial indevida; (c) violam quaisquer Leis Anticorrupção; ou (d) realizam qualquer pagamento de propina, abatimento ilícito, remuneração ilícita, suborno, tráfico de influência, “caixinha” ou outro pagamento ilegal (conjuntamente, “Condutas Indevidas”);
    26. não foi, nem seus sócios, administradores e diretores, foram condenados, cumprem penalidade ou estão impedidos de exercer atividades em decorrência de atos lesivos contra a administração pública, por atos de improbidade administrativa, por atos ilícitos ligados à licitações e contratos públicos, por ilícitos concorrenciais, por crimes contra a administração pública, por crimes de licitação, crimes contra ordem econômica ou por qualquer conduta considerada corrupta pela legislação nacional e estrangeira, nos termos das Leis Anticorrupção;
    27. observa e cumpre e faz com que suas respectivas Afiliadas, Controladas e Controladoras e seus diretores, funcionários e membros de conselho de administração, se existentes, observem e cumpram integralmente o disposto nas Leis Anticorrupção, não violaram, violam ou violarão as suas disposições, nem permitirão, autorizarão ou ignorarão tal violação, por qualquer pessoa, ao longo da vigência desta Escritura, bem como se abstêm de praticar quaisquer atos de corrupção e de agir de forma lesiva à administração pública, nacional e estrangeira, no seu interesse ou para seu benefício, exclusivo ou não;
    28. não existem, entre seus sócios, administradores, diretores, funcionários, agentes, procuradores, consultores, bem como prepostos que venham a agir em seus respectivos nomes, agentes públicos ou terceiras pessoas a eles relacionadas, incluindo mas não se limitando a familiares ou pessoas relacionas por laços profissionais, afetivos ou comerciais que possam influenciar suas decisões, e que ocupem posição/cargo ou desempenhem atividades que possam influenciar as atividades objeto da presente Escritura;
    29. adota programas de integridade, nos termos do Decreto nº 8.420, de 18 de março de 2015, com padrões de conduta, controles internos, código de ética, políticas e procedimentos de integridade, aplicáveis a todos os empregados, diretores, demais administradores e partes relacionadas, representantes legais e procuradores, independentemente de cargo ou função exercidos, estendidos, quando necessário, a terceiros, tais como fornecedores, prestadores de serviço, agentes intermediários e associados, visando garantir o fiel cumprimento das Leis Anticorrupção;
    30. conhece e entende as disposições das leis anticorrupção dos países em que faz negócios, bem como não adota quaisquer condutas que infrinjam as leis anticorrupção desses países, sendo certo que executam as suas atividades em conformidade integral com essas leis;
    31. adota as diligências apropriadas para contratação e, conforme o caso, supervisão, de terceiros, tais como, fornecedores, prestadores de serviço, agentes intermediários e associados, de forma a verificar que estes não tenham praticado ou venham a praticar qualquer conduta relacionada à violação das Leis Anticorrupção;
    32. manterá livros e registros contábeis adequados, onde serão detalhadas todas as despesas relacionadas ao cumprimento da presente Escritura;
    33. monitora suas atividades de forma a identificar e mitigar impactos ambientais não antevistos na Data de Emissão;
    34. monitora seus fornecedores diretos e relevantes no que diz respeito aos impactos ambientais, legislações sociais e trabalhistas, normas de saúde e segurança ocupacional, bem como verificar a inexistência de trabalho análogo ao escravo ou infantil;
    35. não têm conhecimento de qualquer ação judicial, procedimento administrativo ou arbitral, inquérito ou outro procedimento de investigação governamental que possa afetar a Emissão, a Fiança ou os negócios da Emissora e/ou dos Fiadores; e
    36. as declarações aqui prestadas são verdadeiras, válidas e não contêm qualquer falsidade ou inexatidão, tampouco omitem a existência de qualquer ato ou fato, para fazer com que as declarações prestadas sejam enganosas ou incompletas.
  1. A Emissora e os Fiadores, obrigam-se, de forma irrevogável e irretratável, a indenizar, mediante decisão definitiva transitada em julgado, o Debenturista por todos e quaisquer prejuízos, danos, perdas, custos e/ou despesas (incluindo custas judiciais e honorários advocatícios) diretamente incorridos e comprovados, pelo Debenturista, em razão da inveracidade ou incorreção de quaisquer das declarações prestadas pela Emissora e/ou pelos Fiadores.
  2. Sem prejuízo do disposto nesta Escritura, a Emissora e os Fiadores obrigam-se a notificar o Debenturista no Dia Útil subsequente, caso quaisquer das declarações aqui prestadas mostrem-se inverídicas ou incorretas na data em que foram prestadas.

**CLÁUSULA VIII**

**DISPOSIÇÕES GERAIS**

* 1. **Comunicações** 
     1. As comunicações a serem enviadas por qualquer das Partes, deverão ser encaminhadas para os seguintes endereços:

(i) Para a Emissora e/ou para os Fiadores:

**LOTE 5 DESENVOLVIMENTO URBANO S.A.**

Endereço: Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 3015, 12º andar, Jardim Paulistano

CEP 01452-000, São Paulo – SP

At.: Astério Vaz Safatle

Telefone: (11) 3181-4555

E-mail: asterio@lote5.com.br

(ii) Para o Debenturista:

**VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZAÇÃO**

Endereço: Rua Tabapuã, 1123, conjunto 215, CEP 04533-004

São Paulo – SP

At.: Depto. Gestão e Depto. Jurídico

Tel.: (11) 3320-7474

E-mail: [gestao@virgo.inc](mailto:gestao@virgo.inc) e [juridico@virgo.inc](mailto:juridico@virgo.inc)

* + 1. As comunicações a serem enviadas por qualquer das Partes, nos termos desta Escritura, se feitas por correio eletrônico, serão consideradas recebidas na data de seu envio. Se feitas por correspondência, as comunicações serão consideradas entregues quando recebidas sob protocolo ou com “aviso de recebimento” expedido pelo Correio ou por telegrama.
    2. A mudança de qualquer dos endereços acima deverá ser comunicada às demais Partes pela Parte que tiver seu endereço alterado, em até 5 (cinco) Dias Úteis contados da sua ocorrência. A Emissora será obrigada a comunicar ao Debenturista a eventual mudança dos endereços do Banco Liquidante, sendo de sua responsabilidade a manutenção dos dados de comunicação do Banco Liquidante devidamente atualizados.
  1. **Renúncia:** Não se presume a renúncia a qualquer dos direitos decorrentes da presente Escritura, desta forma, nenhum atraso, omissão ou liberalidade no exercício de qualquer direito, faculdade ou remédio que caiba à Emissora e aos Fiadores, ao Debenturista em razão de qualquer inadimplemento prejudicará tais direitos, faculdades ou remédios, ou será interpretado como constituindo uma renúncia aos mesmos ou concordância com tal inadimplemento, nem constituirá novação ou modificação de quaisquer outras obrigações assumidas pelas Partes nesta Escritura ou precedente no tocante a qualquer outro inadimplemento ou atraso.
  2. **Despesas:** Todas e quaisquer despesas incorridas com a Emissão e/ou com a oferta dos CRI serão de responsabilidade exclusiva da Emissora, nos termos desta Escritura e conforme previsto no Termo de Securitização, incluindo, sem limitação (i) valores referentes a todas e quaisquer despesas, encargos, custas e emolumentos decorrentes da estruturação, viabilização da emissão e distribuição de CRI e da emissão das Debêntures, conforme descrição constante na cláusula 16 do Termo de Securitização e do Anexo III a presente Escritura (“Despesas”); e (ii) despesas não mencionadas na cláusula 16 do Termo de Securitização e do Anexo III a presente Escritura, relacionadas à oferta dos CRI (“Despesas Extraordinárias”).
  3. **Título Executivo Judicial e Execução Específica:** Esta Escritura e as Debêntures constituem títulos executivos extrajudiciais nos termos do artigo 784, incisos I e II, do Código de Processo Civil, reconhecendo as Partes desde já que, independentemente de quaisquer outras medidas cabíveis, as obrigações assumidas nos termos desta Escritura comportam execução específica, submetendo-se às disposições do artigo 497 do Código de Processo Civil, sem prejuízo do direito de declarar o vencimento antecipado das Debêntures nos termos desta Escritura.
  4. **Aditamentos:** Quaisquer aditamentos a esta Escritura deverão ser formalizados por escrito, com assinatura da Emissora, dos Fiadores e do Debenturista, arquivados na JUCESP e averbados nos Cartórios de Registro de Títulos e Documentos competentes.
     1. Esta Escritura poderá ser alterada e aditada, independentemente de deliberação de Assembleia Geral ou de consulta aos Debenturistas, dispensando a realização de assembleia geral de titulares de CRI, sempre que tal alteração decorra exclusivamente (i) da necessidade de atendimento de exigências da B3 ou da CVM, ou em consequência de normas legais regulamentares; (ii) da atualização dos dados cadastrais das Partes, tais como alteração na razão social, endereço e telefone, entre outros, desde que não haja qualquer custo ou despesa adicional para o Debenturista; (iv) envolver redução da remuneração dos prestadores de serviço descritos no Termo de Securitização dos CRI; (v) decorrer da correção de erros formais, seja ele um erro grosseiro, de digitação ou aritmético, e desde que a alteração não acarrete qualquer alteração na remuneração, no fluxo de pagamentos das Debêntures e, por consequência, nos CRI; ou (vi) para refletir o montante efetivamente captado com a oferta dos CRI; (vii) alterações cujas autorizações já estejam previstas nesta Escritura.
  5. **Outras Disposições**
     1. Esta Escritura é celebrada em caráter irrevogável e irretratável, obrigando as Partes e seus sucessores, a qualquer título.
     2. Os termos aqui iniciados em letra maiúscula, estejam no singular ou no plural, terão o significado a eles atribuído nesta Escritura, ainda que posteriormente ao seu uso.

8.6.3. A Emissora desde já garante ao Debenturista, que as obrigações assumidas no âmbito da presente Escritura serão assumidas pela sociedade que a suceder a qualquer título.

8.6.4. A invalidação ou nulidade, no todo ou em parte, de quaisquer das cláusulas desta Escritura não afetará as demais, que permanecerão sempre válidas e eficazes até o cumprimento, pelas Partes, de todas as suas obrigações aqui previstas. Ocorrendo a declaração de invalidação ou nulidade de qualquer cláusula desta Escritura, as Partes desde já se comprometem a negociar, no prazo de 5 (cinco) Dias Úteis, em substituição à cláusula declarada inválida ou nula, a inclusão, nesta Escritura, de termos e condições válidos que reflitam os termos e condições da cláusula invalidada ou nula, observados a intenção e o objetivo das Partes quando da negociação da cláusula invalidada ou nula e o contexto em que se insere.

8.6.5. As Partes declaram, mútua e expressamente, que esta Escritura foi celebrada respeitando-se os princípios de probidade e de boa-fé, por livre, consciente e firme manifestação de vontade das Partes e em perfeita relação de equidade.

8.6.6. Os prazos estabelecidos nesta Escritura serão computados de acordo com o disposto no artigo 132 do Código Civil, sendo excluído o dia de início e incluído o do vencimento.

8.6.7. Qualquer tolerância, exercício parcial ou concessão entre as Partes será sempre considerado mera liberalidade, e não configurará renúncia ou perda de qualquer direito, faculdade, privilégio, prerrogativa ou poderes conferidos (inclusive de mandato), nem implicará novação, alteração, transigência, remissão, modificação ou redução dos direitos e obrigações daqui decorrentes.

8.6.8. As Partes concordam que será permitida a assinatura eletrônica da presente Escritura e de quaisquer aditivos à presente, mediante assinatura na folha de assinaturas eletrônicas, com 2 (duas) testemunhas, para que esses documentos produzam os seus efeitos jurídicos e legais, devendo, em qualquer hipótese, ser emitido com certificado digital nos padrões da Infra-Estrutura de Chaves Públicas Brasileira - ICP-BRASIL, conforme disposto na Medida Provisória n. 2.200-2, de 24 de agosto de 2001. As Partes reconhecem que, independentemente da forma de assinatura, essa Escritura tem natureza de título executivo extrajudicial, nos termos do art. 784 do Código de Processo Civil.

8.6.9. As Partes pactuam que o presente negócio jurídico é celebrado sob a égide da “Declaração de Direitos de Liberdade Econômica”, segundo garantias de livre mercado, conforme previsto na Lei nº 13.874, de 20 de setembro de 2019, conforme alterada, de forma que todas as disposições aqui contidas são de livre estipulação das Partes pactuantes, com a aplicação das regras de direito apenas de maneira subsidiária ao avençado, hipótese em que nenhuma norma de ordem pública dessa matéria será usada para beneficiar a Parte que pactuou contra ela.

* 1. **Lei Aplicável**
     1. Esta Escritura é regida pelas Leis da República Federativa do Brasil.
  2. **Foro** 
     1. As Partes elegem o foro da Comarca da capital do Estado de São Paulo, com renúncia expressa de qualquer outro, por mais privilegiado, como competente para dirimir quaisquer controvérsias decorrentes desta Escritura.

Estando assim, as Partes, certas e ajustadas, firmam esta Escritura de forma exclusivamente eletrônica em 1 (uma) via, nos termos da Cláusula 8.6.8 acima, juntamente com 2 (duas) testemunhas, que também a assinam.

São Paulo, 17 de junho de 2021.

*(Restante da página intencionalmente deixado em branco)*

*(Assinaturas na página seguinte)*

*Página de assinaturas do Instrumento Particular de Escritura da 5ª Emissão de Debêntures Simples, Não Conversíveis em Ações, da Espécie com Garantia Real, e com Garantia Adicional Fidejussória, da 1ª e 2ª Série, para Colocação Privada, da Lote 5 Desenvolvimento Urbano S.A.*

**LOTE 5 DESENVOLVIMENTO URBANO S.A.**

|  |  |
| --- | --- |
| \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ | **\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_** |
| Nome:Ricardo Setton  Cargo: Diretor | Nome:Arthur Matarazzo Braga  Cargo: Diretor |
| CPF: 089.560.948-70 | CPF: 765.993.378-72 |

**FIADORES:**

**CAMPINAS 1101 EMPRENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS SPE LTDA.**

|  |  |
| --- | --- |
| \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ | **\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_** |
| Nome: Ricardo Setton  Cargo: Administrador | Nome: Arthur Matarazzo Braga  Cargo: Administrador |
| CPF: 089.560.948-70 | CPF: 765.993.378-72 |

|  |  |
| --- | --- |
| \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ | **\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_** |
| **ARTHUR MATARAZZO BRAGA**  CPF: 765.993.378-72 | **JUANA MARIA RICO LÓPEZ MATARAZZO BRAGA**  CPF: 527.559.088-15 |

|  |  |
| --- | --- |
| \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ | **\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_** |
| **ASTÉRIO VAZ SAFATLE**  CPF: 087.493.368-43 | **SIMEI DE BRITTO GOMES SAFATLE**  CPF: 066.447.798-40 |

*Página de assinaturas do Instrumento Particular de Escritura da 5ª Emissão de Debêntures Simples, Não Conversíveis em Ações, da Espécie com Garantia Real, e com Garantia Adicional Fidejussória, da 1ª e 2ª Série, para Colocação Privada, da Lote 5 Desenvolvimento Urbano S.A.*

|  |  |
| --- | --- |
| \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ | **\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_** |
| **LUIZ ROBERTO HORST SILVEIRA PINTO** CPF: 064.006.118-43 | **ADRIANA DE CASTRO SILVEIRA PINTO**  CPF: 130.340.708-61 |

|  |  |
| --- | --- |
| \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ | **\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_** |
| **RICARDO SETTON**  CPF: 089.560.948-70 | **ANDREA NASSER SETTON**  CPF: 277.613.938-18 |

|  |
| --- |
| \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ |
| **FERNANDO BRUNO DE ALBUQUERQUE**  CPF: 010.549.728-26 |

*Página de assinaturas do Instrumento Particular de Escritura da 5ª Emissão de Debêntures Simples, Não Conversíveis em Ações, da Espécie com Garantia Real, e com Garantia Adicional Fidejussória, da 1ª e 2ª Série, para Colocação Privada, da Lote 5 Desenvolvimento Urbano S.A.*

**VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZAÇÃO**

*Debenturista*

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| Nome: Juliane Effting Matias  RG: 34309220 - SSP/SP  CPF: 311.818.988-62  Cargo: Diretora de Operações |  | Nome: Luisa Herkenhoff Mis  RG: 2175576 - SPTC/ES  CPF: 122.277.507-74  Cargo: Procuradora |

**Testemunhas:**

|  |  |
| --- | --- |
| \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ | \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ |
| Nome: Ana Luiza Leandro Moraes Barros  RG: 28.744.622-0 - SSP/SP  CPF: 349.670.538-82 | Nome: Vitor Bonk Mesquita  RG: 54.089.720-6 SSP/SP  CPF: 407.686.168-08 |

*Anexo I ao Instrumento Particular de Escritura da 5ª Emissão de Debêntures Simples, Não Conversíveis em Ações, da Espécie com Garantia Real, e com Garantia Adicional Fidejussória, da 1ª e 2ª Série, para Colocação Privada, da Lote 5 Desenvolvimento Urbano S.A.*

**ANEXO I**

**DESTINAÇÃO DOS RECURSOS DEBÊNTURES 1ª sÉRIE**

|  |  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| **RAZÃO SOCIAL**  **(EMISSORA ou SPE)** | **CNPJ** | **Empreendimento** | **MATRÍCULA**  **e**  **CARTÓRIO** | **Possui Habite-se (ou TVO)** | **Período de alocação após a emissão** | **TOTAL** | **%**  **SOBRE O VALOR DA EMISSÃO** |
| **CAMPINAS 1101 EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS SPE LTDA.** | 41.855.700/0001-45 | **Empreendimento Morro Alto** | Matrículas nº 114.368 e nº 114.369 do 1º Oficial de Registro de Imóveis da Comarca de Campinas, Estado de São Paulo | Não | 36 (trinta e seis meses após a Emissão) | 43.703.000,00 | **100%** |

**DESTINAÇÃO DOS RECURSOS DEBÊNTURES 2ª sÉRIE**

|  |  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| **RAZÃO SOCIAL**  **(EMISSORA ou SPE)** | **CNPJ** | **Empreendimento** | **MATRÍCULA**  **e**  **CARTÓRIO** | **Possui Habite-se (ou TVO)** | **Período de alocação após a emissão** | **TOTAL** | **%**  **SOBRE O VALOR DA EMISSÃO** |
| **CAMPINAS 1101 EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS SPE LTDA.** | 41.855.700/0001-45 | **Empreendimento Morro Alto** | Matrículas nº 114.369 e nº 114.368 do 1º Oficial de Registro de Imóveis da Comarca de Campinas, Estado de São Paulo | Não | 36 (trinta e seis meses após a Emissão) | 31.647.000,00 | **100%** |

**Montante de recursos destinados ao Empreendimento decorrentes de outras fontes de recursos: N/A**

**Empreendimento objeto de destinação de recursos de outra emissão de certificados de recebíveis imobiliários: não**

*Anexo I (continuação) ao Instrumento Particular de Escritura da 5ª Emissão de Debêntures Simples, Não Conversíveis em Ações, da Espécie com Garantia Real, e com Garantia Adicional Fidejussória, da 1ª e 2ª Série, para Colocação Privada, da Lote 5 Desenvolvimento Urbano S.A.*

**ANEXO I (continuação)**

**CRONOGRAMA INDICATIVO DE DESTINAÇÃO DOS RECURSOS DEBÊNTURES 1ª sÉRIE**

|  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| **RAZÃO SOCIAL**  **(EMISSORA ou SPE)** | **Valor estimado de recursos da Emissão a serem alocados no Imóvel Lastro (R$)** | **CRONOGRAMA INDICATIVO DA APLICAÇÃO DOS RECURSOS (em milhares)** | | | | | | | | |
| **1º** | **2º** | **1º** | **2º** | **1º** | **2º** | **1º** | **2º** | **1º** |
| **S** | **S** | **S** | **S** | **S** | **S** | **S** | **S** | **S** |
| **2021** | **2021** | **2022** | **2022** | **2023** | **2023** | **2024** | **2024** | **2025** |
| **CAMPINAS 1101 EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS SPE LTDA.** | R$43.703.000,00 | R$ 21.000.000,00 | R$ 2.837.875,00 | R$ 2.837.875,00 | R$ 2.837.875,00 | R$ 2.837.875,00 | R$ 2.837.875,00 | R$ 2.837.875,00 | R$ 2.837.875,00 | R$ 2.837.875,00 |

**CRONOGRAMA INDICATIVO DE DESTINAÇÃO DOS RECURSOS DEBÊNTURES 2ª sÉRIE**

|  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| **RAZÃO SOCIAL**  **(EMISSORA ou SPE)** | **Valor estimado de recursos da Emissão a serem alocados no Imóvel Lastro (R$)** | **CRONOGRAMA INDICATIVO DA APLICAÇÃO DOS RECURSOS (em milhares)** | | | | | | | | |
| **1º** | **2º** | **1º** | **2º** | **1º** | **2º** | **1º** | **2º** | **1º** |
| **S** | **S** | **S** | **S** | **S** | **S** | **S** | **S** | **S** |
| **2021** | **2021** | **2022** | **2022** | **2023** | **2023** | **2024** | **2024** | **2025** |
| **CAMPINAS 1101 EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS SPE LTDA.** | R$31.647.000,00 | R$ 21.000.000,00 | R$ 1.330.875,00 | R$ 1.330.875,00 | R$ 1.330.875,00 | R$ 1.330.875,00 | R$ 1.330.875,00 | R$ 1.330.875,00 | R$ 1.330.875,00 | R$ 1.330.875,00 |

*Anexo II ao Instrumento Particular de Escritura da 5ª Emissão de Debêntures Simples, Não Conversíveis em Ações, da Espécie com Garantia Real, e com Garantia Adicional Fidejussória, da 1ª e 2ª Série , para Colocação Privada, da Lote 5 Desenvolvimento Urbano S.A.*

**ANEXO II**

**CRONOGRAMA DE PAGAMENTOS DAS DEBÊNTURES**

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| **Debênture Séries 1 e 2** | | | |
| **n** | **Data de Pagamento** | **Tai** | **Incorpora juros?** |
| 1 | 22/07/2021 | 0,0000% | Não |
| 2 | 23/08/2021 | 0,0000% | Não |
| 3 | 23/09/2021 | 0,0000% | Não |
| 4 | 21/10/2021 | 0,0000% | Não |
| 5 | 23/11/2021 | 0,0000% | Não |
| 6 | 23/12/2021 | 0,0000% | Não |
| 7 | 21/01/2022 | 0,0000% | Não |
| 8 | 23/02/2022 | 0,0000% | Não |
| 9 | 23/03/2022 | 0,0000% | Não |
| 10 | 20/04/2022 | 0,0000% | Não |
| 11 | 23/05/2022 | 0,0000% | Não |
| 12 | 23/06/2022 | 0,0000% | Não |
| 13 | 21/07/2022 | 0,0000% | Não |
| 14 | 23/08/2022 | 0,0000% | Não |
| 15 | 22/09/2022 | 0,0000% | Não |
| 16 | 21/10/2022 | 0,0000% | Não |
| 17 | 23/11/2022 | 0,0000% | Não |
| 18 | 22/12/2022 | 0,0000% | Não |
| 19 | 23/01/2023 | 0,0000% | Não |
| 20 | 23/02/2023 | 0,0000% | Não |
| 21 | 23/03/2023 | 0,0000% | Não |
| 22 | 20/04/2023 | 0,0000% | Não |
| 23 | 23/05/2023 | 0,0000% | Não |
| 24 | 22/06/2023 | 0,0000% | Não |
| 25 | 21/07/2023 | 0,0000% | Não |
| 26 | 23/08/2023 | 0,0000% | Não |
| 27 | 21/09/2023 | 0,0000% | Não |
| 28 | 23/10/2023 | 0,0000% | Não |
| 29 | 23/11/2023 | 0,0000% | Não |
| 30 | 21/12/2023 | 0,0000% | Não |
| 31 | 23/01/2024 | 0,0000% | Não |
| 32 | 22/02/2024 | 0,0000% | Não |
| 33 | 21/03/2024 | 0,0000% | Não |
| 34 | 23/04/2024 | 0,0000% | Não |
| 35 | 23/05/2024 | 0,0000% | Não |
| 36 | 21/06/2024 | 0,0000% | Não |
| 37 | 23/07/2024 | 3,0000% | Não |
| 38 | 22/08/2024 | 3,0928% | Não |
| 39 | 23/09/2024 | 3,1915% | Não |
| 40 | 23/10/2024 | 5,4945% | Não |
| 41 | 21/11/2024 | 5,8140% | Não |
| 42 | 23/12/2024 | 6,1728% | Não |
| 43 | 23/01/2025 | 10,5263% | Não |
| 44 | 21/02/2025 | 11,7647% | Não |
| 45 | 21/03/2025 | 13,3333% | Não |
| 46 | 23/04/2025 | 32,6923% | Não |
| 47 | 22/05/2025 | 50,0000% | Não |
| 48 | 23/06/2025 | 100,0000% | Não |

*Anexo III ao Instrumento Particular de Escritura da 5ª Emissão de Debêntures Simples, Não Conversíveis em Ações, da Espécie com Garantia Real, e com Garantia Adicional Fidejussória, da 1ª e 2ª Série , para Colocação Privada, da Lote 5 Desenvolvimento Urbano S.A.*

**ANEXO III | DESPESAS INICIAIS, RECORRENTES E EXTRAORDINÁRIAS**

|  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| PRESTADOR | DESCRIÇÃO | PERIODICIDADE | VALOR LÍQUIDO | GROSS UP | VALOR BRUTO | RECORRENTE ANUAL | RECORRENTE TOTAL | FLAT |
| B3 | CETIP | Registro CRI/CRA/CDCA | FLAT | R$ 21.851,50 | 0,00% | R$ 21.851,50 | R$ - | R$ - | R$ 21.851,50 |
| B3 | CETIP | Registro CCB/CCI | FLAT | R$ 753,50 | 0,00% | R$ 753,50 | R$ - | R$ - | R$ 753,50 |
| VIRGO | Emissão e Distribuição | FLAT | R$ 25.000,00 | 9,65% | R$ 27.670,17 | R$ - | R$ - | R$ 27.670,17 |
| Coelho Advogados | Assessor Legal | FLAT | R$ 100.000,00 | 15,00% | R$ 117.647,06 | R$ - | R$ - | R$ 117.647,06 |
| OT | Agente Fiduciário - Implantação | FLAT | R$ 16.000,00 | 12,15% | R$ 18.212,86 | R$ - | R$ - | R$ 18.212,86 |
| OT | Instituição Custodiante - Implantação | FLAT | R$ 3.000,00 | 12,15% | R$ 3.414,91 | R$ - | R$ - | R$ 3.414,91 |
| OT | Agente Registrador | FLAT | R$ 4.500,00 | 12,15% | R$ 5.122,37 | R$ - | R$ - | R$ 5.122,37 |
| Engebanc | Medidor de Obra | FLAT | R$ 3.600,00 | 16,33% | R$ 4.302,62 | R$ - | R$ - | R$ 4.302,62 |
| OT | Agente Fiduciário | ANUAL | R$ 16.000,00 | 12,15% | R$ 18.212,86 | R$ 18.212,86 | R$ 72.851,45 | R$ - |
| OT | Instituição Custodiante | ANUAL | R$ 3.000,00 | 12,15% | R$ 3.414,91 | R$ 3.414,91 | R$ 13.659,65 | R$ - |
| VIRGO | Taxa de Gestão | MENSAL | R$ 2.750,00 | 9,65% | R$ 3.043,72 | R$ 36.524,63 | R$ 146.098,51 | R$ - |
| Link | Contador | MENSAL | R$ 220,00 | 0,00% | R$ 220,00 | R$ 2.640,00 | R$ 10.560,00 | R$ - |
| BLB | Auditoria | MENSAL | R$ 300,00 | 0,00% | R$ 300,00 | R$ 3.600,00 | R$ 14.400,00 | R$ - |
| Bradesco | Escriturador | MENSAL | R$ 1.000,00 | 0,00% | R$ 1.000,00 | R$ 12.000,00 | R$ 48.000,00 | R$ - |
| Bradesco | Tarifa da Conta | MENSAL | R$ 180,00 | 0,00% | R$ 180,00 | R$ 2.160,00 | R$ 8.640,00 | R$ - |
| B3 | CETIP\* | Taxa Transação | MENSAL | R$ 160,00 | 0,00% | R$ 160,00 | R$ 1.920,00 | R$ 7.680,00 | R$ - |
| B3 | CETIP\* | Utilização Mensal | MENSAL | R$ 140,00 | 0,00% | R$ 140,00 | R$ 1.680,00 | R$ 6.720,00 | R$ - |
| B3 | CETIP\* | Custódia de CDCA/CPR/CCB/CCI | MENSAL | R$ 828,85 | 0,00% | R$ 828,85 | R$ 9.946,20 | R$ 39.784,80 | R$ - |
| Engebanc | Acompanhamento de obra | MENSAL | R$ 2.500,00 | 0,00% | R$ 2.500,00 | R$ 30.000,00 | R$ - | R$ - |
| **TOTAL** |  |  | **R$ 201.783,85** |  | **R$ 228.975,33** | **R$ 122.098,60** | **R$ 368.394,40** | **R$ 198.974,99** |

*As despesas acima serão acrescidas dos tributos, conforme o caso.*

**Despesas Extraordinárias**

**A - Despesas de Responsabilidade da Devedora:**

1. remuneração do agente Escriturador e do banco liquidante e todo e qualquer prestador de serviço da oferta de CRI, por cada série;
2. remuneração da Instituição Custodiante para as duas séries, pela (i) implantação e registro da CCI, será devida parcela única no valor de R$ 1.500,00 (mil e quinhentos reais), a ser paga até o 5º (quinto) Dia Útil contado da primeira data de integralização dos CRI. O valor acima será devido a cada aditamento da CCI à título de nova implantação e aditamento nos sistemas; (ii) pela custódia da Escritura de Emissão de CCI, serão devidas parcelas anuais no valor de R$ 3.000,00 (três mil reais), devendo a primeira ser paga até o 5º (quinto) Dia Útil contado da primeira data de integralização dos CRI, e as demais na mesma data dos anos subsequentes, atualizadas anualmente pela variação positiva acumulada do IGP-M, ou na falta deste, ou ainda na impossibilidade de sua utilização, pelo índice que vier a substituí-lo, a partir da data do primeiro pagamento até as datas de pagamento seguintes, calculada *pro rata die*, se necessário; (iii) a remuneração citada acima não inclui despesas consideradas necessárias ao exercício da função de Instituição Custodiante, mediante pagamento das respectivas cobranças acompanhadas dos respectivos comprovantes, emitidas diretamente em nome da Emissora ou mediante reembolso à Securitizadora caso este tenha arcado com os recursos do Patrimônio Separado dos CRI, após prévia aprovação, quais sejam: publicações em geral, notificações, despesas cartorárias, fotocópias, digitalizações e envio de documentos; (iv) os valores indicados nos itens “(i)” e “(ii)” acima serão acrescidos do Imposto Sobre Serviços de Qualquer Natureza – ISS, da Contribuição Social sobre o Lucro Líquido – CSLL, do Imposto de Renda Retido na Fonte – IRRF, da Contribuição ao Programa de Integração Social – PIS, da Contribuição para o Financiamento da Seguridade Social – COFINS e de quaisquer outros tributos que venham a incidir sobre a remuneração, nas alíquotas vigentes na data de cada pagamento;
3. a remuneração do agente fiduciário dos CRI será a seguinte para as duas séries de CRI: pela (i) implantação dos CRI, parcela única de R$3.000,00 (três mil reais), equivalente a uma parcela de implantação, devida até o 5º (quinto) Dia Útil a contar da data da primeira integralização dos CRI ou em 30 (trinta) dias a contar da presente data, o que ocorrer primeiro; (ii) pelos serviços prestados durante a vigência dos CRI, serão devidas parcelas anuais no valor de R$ 16.000,00 (dezesseis mil reais), sendo a primeira devida até o 5º (quinto) Dia Útil contado da primeira data de integralização dos CRI, ou em 30 (trinta) dias a contar da presente data, o que ocorrer primeiro e as demais a serem pagas nas mesmas datas dos anos subsequentes até o resgate total dos CRI ou enquanto o Agente Fiduciário dos CRI estiver exercendo atividades inerentes a sua função em relação à Emissão; (iii) pela verificação da destinação dos recursos da Emissão, será devido o valor de R$ 600,00 (seiscentos reais) por hora-homem de trabalho dedicado a cada semestre a partir da primeira verificação, até a utilização total dos recursos oriundos da presente Escritura de Emissão de Debêntures; (iv) adicionalmente, em caso de inadimplemento, pecuniário ou não, pela Emissora, ou da Securitizadora, ou de reestruturação das condições dos CRI após a Emissão, bem como a participação em reuniões ou contatos telefônicos e/ou *conference call*, assembleias gerais presenciais ou virtuais, serão devidas ao Agente Fiduciário dos CRI, adicionalmente, a remuneração no valor de R$ 600,00 (seiscentos reais) atualizada anualmente a partir da data do primeiro pagamento, pela variação positiva acumulada do IGP-M, ou na falta deste, ou ainda na impossibilidade de sua utilização, pelo índice que vier a substituí-lo, calculada *pro rata die*, se necessário por hora de trabalho dedicado, incluindo, mas não se limitando, a comentários aos documentos da oferta durante a estruturação da mesma, caso a operação não venha se efetivar, execução das garantias (se houver), participação em reuniões internas ou externas ao escritório do Agente Fiduciário dos CRI, formais ou virtuais com a Securitizadora e/ou com os Titulares de CRI ou demais partes da emissão de CRI, análise a eventuais aditamentos aos Documentos da Operação e implementação das consequentes decisões tomadas em tais eventos, pagas em 5 (cinco) dias corridos após comprovação da entrega, pelo Agente Fiduciário dos CRI, de “relatório de horas”. Entende-se por reestruturação das condições dos CRI os eventos relacionados à alteração das garantias (se houver), prazos e fluxos de pagamento e Remuneração, condições relacionadas às recompras compulsória e/ou facultativa dos CRI, integral ou parcial, vencimento antecipado e/ou evento de inadimplemento, resgate antecipado e/ou liquidação do Patrimônio Separado, conforme o caso, e, consequentemente, resgate antecipado dos CRI e de assembleias gerais presenciais ou virtuais, aditamentos aos Documentos da Operação, dentre outros. Os eventos relacionados à amortização dos CRI não são considerados reestruturação dos CRI. As parcelas acima são atualizadas anualmente a partir da data do primeiro pagamento, pela variação positiva acumulada do IGP-M, ou na falta deste, ou ainda na impossibilidade de sua utilização, pelo índice que vier a substituí-lo, calculada *pro rata die*, se necessário. A remuneração do Agente Fiduciário dos CRI será devida mesmo após o vencimento final das Debêntures, caso o Agente Fiduciário dos CRI ainda esteja exercendo atividades inerentes a sua função em relação à emissão, remuneração essa que será calculada *pro rata die.* A primeira parcela será devida ainda que a operação não seja integralizada, a título de estruturação e implantação. Os valores indicados acima serão acrescidos do Imposto Sobre Serviços de Qualquer Natureza – ISS, da Contribuição Social sobre o Lucro Líquido – CSLL, do Imposto de Renda Retido na Fonte – IRRF, da Contribuição ao Programa de Integração Social – PIS, da Contribuição para o Financiamento da Seguridade Social – COFINS e de quaisquer outros tributos que venham a incidir sobre a remuneração, nas alíquotas vigentes na data de cada pagamento;
4. despesas incorridas, direta ou indiretamente, por meio de reembolso, previstas nos Documentos da Operação;
5. despesas com formalização e registros, nos termos dos Documentos da Operação;
6. honorários do assessor legal;
7. despesas com a abertura e manutenção de cada uma das Contas do Patrimônio Separado;
8. remuneração recorrente da Emitente, do Agente Fiduciário, da Instituição Custodiante e do Agente Escriturador, se houverem;
9. taxa de administração mensal, devida à Securitizadora para a manutenção do Patrimônio Separado 256 será de R$ 2.000,00 (dois mil reais), atualizada pelo IPCA e de R$ 2.000,00 (dois mil reais), atualizada pelo IPCA para manutenção do Patrimônio Separado 304;
10. nos casos de renegociações estruturais dos Documentos da Operação que impliquem na elaboração de aditivos aos instrumentos contratuais, será devida pela Emitente à Securitizadora uma remuneração adicional equivalente a: (a) R$ 750,00 (setecentos e cinquenta reais) hora/homem, pelo trabalho de profissionais dedicados a tais atividades, e (b) R$ 1.250,00 (mil duzentos e cinquenta reais) por verificação, em caso de verificação de *covenants*, caso aplicável. Estes valores serão corrigidos a partir da data da emissão do CRI pelo IPCA, acrescido de impostos (*gross up*), para cada uma das eventuais renegociações que venham a ser realizadas, até o limite de R$ 20.000,00 (vinte mil reais) ano;

**B – Despesas de Responsabilidade do Patrimônio Separado:**

1. as despesas com a gestão, cobrança, contabilidade e auditoria na realização e administração do Patrimônio Separado, outras despesas indispensáveis à administração dos Créditos Imobiliários, inclusive as referentes à sua transferência na hipótese de o Agente Fiduciário assumir a sua administração, desde que não arcadas pela Devedora;
2. as eventuais despesas com terceiros especialistas, advogados, auditores ou fiscais relacionados com procedimentos legais incorridas para resguardar os interesses dos Titulares de CRI e realização dos Créditos Imobiliários integrantes do Patrimônio Separado, desde que previamente aprovadas pelos titulares dos CRI;
3. as despesas com publicações em jornais ou outros meios de comunicação para cumprimento das eventuais formalidades relacionadas aos CRI;
4. as eventuais despesas, depósitos e custas judiciais decorrentes da sucumbência em ações judiciais; e
5. despesas acima, de responsabilidade da Devedora, que não pagas por esta.

**C - Despesas Suportadas pelos Titulares de CRI:** Considerando-se que a responsabilidade da Emitente se limita ao Patrimônio Separado, nos termos da Lei nº 9.514/1997, caso o Patrimônio Separado seja insuficiente para arcar com as despesas mencionadas no item acima, tais despesas serão suportadas pelos Titulares de CRI, na proporção dos CRI detidos por cada um deles.

*\*Todos os valores serão acrescidos dos respectivos tributos incidentes os quais são: Imposto Sobre Serviços de Qualquer Natureza – ISS, Contribuição ao Programa de Integração Social – PIS, Contribuição para Financiamento da Seguridade Social – COFINS, Contribuição sobre o Lucro Líquido – CSLL, Imposto de Renda Retido na Fonte – IRRF e quaisquer outros impostos que venham a incidir sobre o custo nas alíquotas vigentes na data de pagamento.*

*Anexo IV ao Instrumento Particular de Escritura da 5ª Emissão de Debêntures Simples, Não Conversíveis em Ações, da Espécie com Garantia Real, e com Garantia Adicional Fidejussória, da 1ª e 2ª Série, para Colocação Privada, da Lote 5 Desenvolvimento Urbano S.A.*

**ANEXO IV | DECLARAÇÃO**

**DECLARAÇÃO**

São Paulo, 17 de junho de 2021

À

**VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZAÇÃO**, nova denominação da Isec Securitizadora S.A.

Rua Tabapuã nº 1.123, conjunto 215, Itaim Bibi, CEP 04533-004

*Ref.: Certificados de Recebíveis Imobiliários da 256ª e 304ª Séries da 4ª Emissão da Virgo Companhia de Securitização*

**LOTE 5 DESENVOLVIMENTO URBANO S.A.**, sociedade por ações, sem registro de companhia aberta perante a Comissão de Valores Mobiliários (“CVM”), com sede na Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 3015, 12º andar, Jardim Paulistano, na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, CEP 01452-000, inscrita no Cadastro Nacional da Pessoa Jurídica do Ministério da Economia (“CNPJ/ME”) sob o nº 17.118.230/0001-52, neste ato representada nos termos de seu estatuto social(“Emissora”), vem, no âmbito dos certificados de recebíveis imobiliários das séries 256ª e 304ª da 4ª emissão da Virgo Companhia de Securitização, nova denominação da Isec Securitizadora S.A., companhia aberta, registrada na CVM, com sede na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, na Rua Tabapuã nº 1.123, conjunto 215, Itaim Bibi, CEP 04533-004, inscrita no CNPJ/ME sob nº 08.769.451/0001-08, (“CRI” e “Emissão”, respectivamente), declarar, em caráter irrevogável e irretratável, não ocorrência de hipóteses de vencimento antecipado previstas no *“Instrumento Particular de Escritura da 5ª Emissão de Debêntures Simples, Não Conversíveis em Ações, da Espécie com Garantia Real, e com Garantia Adicional Fidejussória, da 1ª e 2ª Série, para Colocação Privada, da Lote 5 Desenvolvimento Urbano S.A.”*, e nos demais Documentos da Operação.

Sendo o que nos cumpria para o momento, colocamo-nos à inteira disposição de V.Sas. para quaisquer esclarecimentos adicionais que se façam necessários.

**LOTE 5 DESENVOLVIMENTO URBANO S.A.**

|  |  |
| --- | --- |
| \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ | **\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_** |
| Nome: Ricardo Setton  Cargo: Diretor | Nome: Arthur Matarazzo Braga  Cargo: Diretor |
| CPF: 089.560.948-70 | CPF: 765.993.378-72 |

*Anexo V ao Instrumento Particular de Escritura da 5ª Emissão de Debêntures Simples, Não Conversíveis em Ações, da Espécie com Garantia Real, e com Garantia Adicional Fidejussória, da 1ª e 2ª Série, para Colocação Privada, da Lote 5 Desenvolvimento Urbano S.A.*

**ANEXO V**

**MODELO DE DECLARAÇÃO PARA COMPROVAÇÃO DE DESTINAÇÃO DE RECURSOS**

À

**OLIVEIRA TRUST DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.**

Rua Joaquim Floriano, 1.052, 13º andar, Itaim Bibi

São Paulo – SP

CEP 04534-004

At.: Antonio Amaro / Maria Caroline Abrantes Lodi de Oliveira

Telefone: (21) 3514-0000

E-mail: ger1.agente@oliveiratrust.com.br

Com cópia à

**VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZAÇÃO**

Rua Tabapuã, 1.123 – 21º andar

São Paulo – SP

04533-004

At.: Juliane Effting Matias

Telefone: (11) 3320-7474

E-mail: gestao@virgo.inc

**Ref.:** 5ª Emissão de Debêntures Simples, Não Conversíveis em Ações, da Espécie com Garantia Real, e com Garantia Adicional Fidejussória, da 1ª e 2ª Série, para Colocação Privada, da Lote 5 Desenvolvimento Urbano S.A., lastro da 256ª e 304ª Séries da 4ª Emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários da Virgo Companhia de Securitização

A **LOTE 5 DESENVOLVIMENTO URBANO S.A.**, sociedade por ações, sem registro de companhia aberta perante a Comissão de Valores Mobiliários (“CVM”), com sede na Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 3015, 12º andar, Jardim Paulistano, na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, CEP 01452-000, inscrita no Cadastro Nacional da Pessoa Jurídica do Ministério da Economia (“CNPJ/ME”) sob o nº 17.118.230/0001-52, neste ato representada nos termos de seu estatuto social (“Emissora” ou “Companhia”), vem, no âmbito da 5ª emissão de debêntures simples, não conversíveis em ações, da espécie com garantia real e garantia adicional fidejussória, da 1ª e 2ª série, para colocação privada, da Lote 5 Desenvolvimento Urbano S.A., emitidas por meio do “*Instrumento Particular de Escritura da 5ª Emissão de Debêntures Simples, Não Conversíveis em Ações, da Espécie com Garantia Real, e com Garantia Adicional Fidejussória, da 1ª e da 2ª Série, para Colocação Privada, da* *Lote 5 Desenvolvimento Urbano S.A.*”, celebrado entre a Companhia, na qualidade de emissora, e a Virgo Companhia de Securitização, nova denominação da Isec Securitizadora S.A., na qualidade de debenturista, em 17 de junho de 2021 (“Escritura de Emissão”), por meio do qual a Companhia emitiu 75.350 (setenta e cinco mil trezentos e cinquenta) debêntures, sendo 43.703 (quarenta e três mil setecentas e tres) debêntures da 1ª série e 31.647 (trinta e uma mil seiscentas e quarenta e sete) debêntures da 2ª Série, com valor nominal unitário de R$ 1.000,00 (mil reais), perfazendo o montante total da emissão de R$ 75.350.000,00 (setenta e cinco milhões trizentos e cinquenta mil reais) (“Emissão”), cujos créditos imobiliários representados por meio do “*Instrumento Particular de Emissão de Cédulas de Crédito Imobiliário Integrais, Sem Garantia Real Imobiliária, sob a Forma Escritural e Outras Avenças*” (“Escritura de Emissão de CCI”) duas cédulas de crédito imobiliário (“CCI”) oriundos da Emissão foram vinculados à 4ª emissão de certificados de recebíveis imobiliários da 256ª e 304ª séries da Virgo Companhia de Securitização, nova denominação da Isec Securitizadora S.A., composta por 75.350 (setenta e cinco mil trezentos e cinquenta) certificados de recebíveis imobiliários, sendo com valor nominal unitário de R$ 1.000,00 (mil reais), perfazendo o montante total de R$ 75.350.000,00 (setenta e cinco milhões trezentos e cinquenta mil reais), na data de emissão, qual seja, 18 de junho de 2021 (“CRI”), sendo 43.703 (quarenta e três mil setecentos e três) CRI da série 256 e 31.647 (trinta e uma mil seiscnetas e quarenta e sete) CRI da série 304 sendo certo que os CRI foram ofertados: (i) nos termos da Instrução CVM 476, de 16 de janeiro de 2009, conforme alterada; (ii) do Código ANBIMA de Regulação e Melhores Práticas de Ofertas Públicas de Distribuição e Aquisição de Valores Mobiliários (“Código ANBIMA” e “ANBIMA”, respectivamente); e (iii) demais leis e regulamentações aplicáveis, em regime de melhores esforços de colocação (“Operação”, “Oferta” ou “Emissão”), declarar e garantir, neste ato, que:

1. conforme destinação dos recursos prevista na Escritura de Emissão, os recursos oriundos da Emissão, no período entre [data] e [data], destinados exclusivamente para as despesas descritas no “Anexo A” ao presente Relatório, foram destinados em montantes e prazos compatíveis com os da Oferta (“Despesas”), de tal forma que a Companhia possa cumprir seu objeto social; e
2. as Despesas estão acompanhadas de cópias dos Documentos Comprobatórios (conforme “Anexo B” ao presente Relatório) comprovando a utilização dos recursos oriundos da Emissão.

O Diretor Financeiro da Companhia declara, neste ato, de forma irrevogável e irretratável, que as declaração aqui realizadas, bem como os documentos que seguem em anexo são verídicos e completos.

São Paulo, [data].

**LOTE 5 DESENVOLVIMENTO URBANO S.A.**

|  |  |
| --- | --- |
| \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ | **\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_** |
| Nome:  Cargo: Diretor | Nome:  Cargo: Diretor |
| CPF: | CPF: |

*Anexo V-A ao Instrumento Particular de Escritura da 5ª Emissão de Debêntures Simples, Não Conversíveis em Ações, da Espécie com Garantia Real, e com Garantia Adicional Fidejussória, da 1ª e 2ª Série , para Colocação Privada, da Lote 5 Desenvolvimento Urbano S.A.*

**ANEXO A AO RELATÓRIO DE COMPROVOÇÃO SEMESTRAL DE DESTINAÇÃO DE RECURSOS DAS DEBÊNTURES DA [1]ª SÉRIE**

**Data base do Relatório: de [data inicial] a [data final]**

|  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| **RAZÃO SOCIAL**  **(EMISSORA ou SPE)** | **CNPJ** | **Empreendimento** | **MATRÍCULA**  **e**  **CARTÓRIO** | **Tipo de Despesa (CONSTRUÇÃO: PROJETO, MATERIAIS, INFRAESTRUTURA E OUTROS)** | Documento (Nº da Nota Fiscal) | Status da Obra (%) | **TOTAL GASTO NO SEMESTRE** | **%**  **SOBRE O VALOR DA EMISSÃO** |
|  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| Total destinado no semestre | | | | | | | R$ |  |
| Total acumulado destinado desde a data da emissão até a presente data | | | | | | | R$ |  |
| Valor Líquido da Oferta a destinar | | | | | | | R$ |  |
| Valor da Oferta | | | | | | | R$ |  |

*Anexo V-B ao Instrumento Particular de Escritura da 5ª Emissão de Debêntures Simples, Não Conversíveis em Ações, da Espécie com Garantia Real, e com Garantia Adicional Fidejussória, da 1ª e 2ª Série , para Colocação Privada, da Lote 5 Desenvolvimento Urbano S.A.*

**ANEXO B AO RELATÓRIO DE COMPROVOÇÃO SEMESTRAL DE DESTINAÇÃO DE RECURSOS**

Cópias dos Documentos Comprobatórios